

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *de NEUFCHELLES*

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

LE MAIRE

M. de Besunbes

0 4 FEV. 2008



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr



PIECE N°2

RAPPORT DE
PRESENTATION

Sommaire

A – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3	3.4. Le hameau de Beauval.	23
I. PRESENTATION	3	3.5. Les extensions récentes.	24
1.1. Présentation régionale.	3	3.6. Les réseaux.	25
1.2. Le Pays.	4	• Les routes d'accès	
1.3. Présentation locale.	5	• La voie ferrée	
II. LE MILIEU NATUREL	6	• Les chemins ruraux, les voies anciennes et chemins de randonnées	
2.1. Le Sol.	7	V. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	26
2.2. l'Eau.	8	5.1. La population depuis 1968.	27
2.3. Les Protections.	10	5.2. L'évolution de la population.	27
2.4. Les Paysages.	11	5.3. Les jeunes et les seniors.	28
• Les vallées et lieux humides		5.4. Les ménages.	30
• Le mitage des paysages		5.5. Le logement.	31
• Le plateau et ses cultures		5.6. Transports et déplacement.	33
• Les coteaux, l'habitat, les boisements et les prairies		5.7. Les activités et l'emploi.	34
• Le panorama		5.8. Conclusions socio-économiques.	35
III. LE MILIEU HUMAIN	16	VI. EQUIPEMENTS	36
3.1. Le pays.	16	6.1. Equipements de superstructures.	36
3.2. L'habitat ancien.		6.2. Equipements d'infrastructures.	37
• Implantation et parcellaire		B – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD ET LIMITATION A L'UTILISATION ADMINISTRATIVE	39
• Les cours communes		I. Orientations supracommunales	39
• Le patrimoine architectural		II- Servitudes et contraintes	42
• Le petit patrimoine		2.1. Servitudes d'utilité publique.	42
3.3. Le bourg.	21	2.1. Vestiges archéologiques.	42

III. ORIENTATIONS COMMUNALES	42
3.1. La protection des espaces naturels.	42
3.2 Un développement modéré de la population.	43
3.3. La gestion des risques de ruissellement.	43
3.4. L'évolution des espaces bâtis existants.	44
3.5.L'accueil d'activités.	44
IV. ZONAGE ET REGLEMENT	45
4.1. Les zones urbaines (U).	45
4.2. Les zone naturelles d'urbanisation future (AU).	46
4.3. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger.	46
V. SURFACES APPROXIMATIVES PAR ZONES	48
C - IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS	49
I. Les aménagements susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement	49
II. Les impacts sur L'environnement	49
III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs	50
D – ANNEXES (FICHES ZNIEFF)	52

A – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. PRESENTATION

1.1. Présentation régionale

La commune de Neufchelles est située dans le Sud-Est de l'Oise et appartient à la région Picardie. Elle est placée en bordure de deux autres régions : l'Ile de France et la Champagne-Ardenne.



1.2. Le Pays

Neufchelles appartient au Pays du Valois, identité local mais également réalité administrative par la présence de la communauté de communes du même nom.

Neufchelles s'étend donc entre des paysages typiques de la vallée de l'Ourcq et ceux du plateau appartenant au Valois.

Le Valois est un territoire situé au centre du Bassin Parisien, entre l'Oise, l'Ourcq, la Plaine de France et le Soissonnais.

C'est une région verte, au passé chargé d'Histoire, où forêts et plaines se succèdent, semées de villages se rassemblant autour d'une église ou d'un château.

Neufchelles forme une de ces limites Sud-Est et se trouve donc influencé par d'autres pays.



Carte du pays du Valois

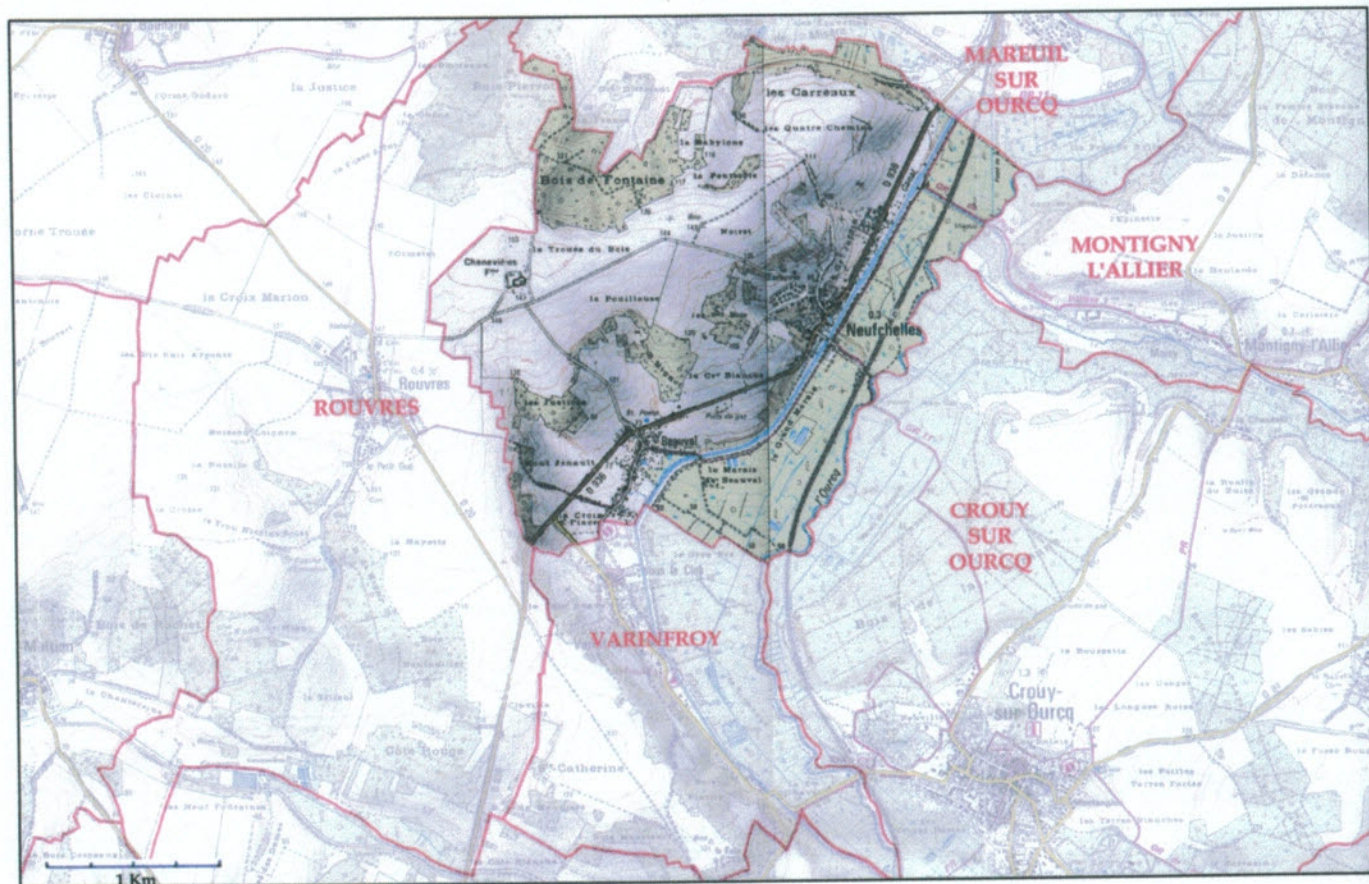
1.3. Présentation locale

Neufvechelles (Nova casa)

Le village de Neufchelles se trouve, entre Varinfroy au sud, Rouvres au sud-ouest, Mareuil-sur-ourcq au nord, Montigny-L'allier (Aisne) au nord-est, Coulombs (Seine-et-Marne) à l'est, Crouy-sur-Ourcq (Seine-et-Marne) au sud-est.

La population recensée en 1999 comptait 375 habitants.

Le territoire, de moyenne étendue, appartient tout entier au versant droit de l'Ourcq, le lit de rivière marquant sans discontinuité la limite orientale. La Grivette et sa petite vallée déterminent aussi une partie de la limite du nord.



II. LE MILIEU NATUREL

La commune fait partie du paysage du Valois, il est toutefois à noter qu'elle est située en limite de ce pays et trouve des similitudes avec son pays voisin de la Brie.

Le Valois est cerné presque de tous cotés par les forêts : au nord par celle de Compiègne, à l'ouest par celles d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, à l'est enfin par celle de Retz, incluse pratiquement tout entière dans le département de l'Aisne. La vallée de l'Ourcq constitue une des limites de ce territoire. La commune est d'ailleurs tournée vers cette entité.

En limite du territoire communal, on distingue deux vallées plus réduites: les vallées du Clignon et de la Grivette.

Sur la commune, les vallées sont en grande majorité des espaces boisés de peupleraies ou bien par endroit par des friches. Dans les environs, elles sont très peu utilisées pour les prairies et sont dans l'ensemble assez bien entretenues.

La pointe de relief délimitée par la Grivette et l'Ourcq est quant à elle couverte de prairies ; de boisements épars

et de cultures sur sa partie la plus haute. Les cultures, les bois, bosquet et prairies viennent jouer sur la pente et donner ainsi une variation de paysages très attrayante. Le coteau est plus boisé que le plateau et plus ouvert que les peupleraies.

La partie cultivée de la commune correspond à l'extrémité du plateau calcaire entaillé par la rivière et le ru. Ce plateau forme des étendues dénudées laissant le regard se perdre dans le lointain. Cette pointe de relief s'avancant vers la vallée de l'Ourcq est un lieu d'observation remarquable du panorama des environs.

Cette diversité engendre une variété intéressante de paysages. La gamme est dans l'ensemble assez bien représentée. Le relief assez marqué de la commune accentue cette variété et ajoute à son attrait.



2.1. Le Sol

Géologie.

Le Valois est une région géographique, qui correspond essentiellement à un plateau tertiaire dont l'ossature est formée de calcaire grossier. Ce plateau est entaillé par les rivières et ruisseaux. A Neufchelles, la commune est positionnée sur la bordure Sud Est de ce plateau calcaire façonné par la vallée de l'Ourcq et de la Grivette.

Le relief

Le relief est engendré par le passage des cours d'eau qui ont creusé le plateau. La commune en possédant plusieurs sur son sol ; elle est donc très marquée par ces vallées.

Ce relief est bien lisible ; la vallée est accompagnée d'une végétation haute et les hauteurs sont assez dénudées. La pointe de plateau au Nord Ouest de la commune est dégagée et son avancé vers la vallée est très facilement identifiable sur le terrain. Cette avancé avec celle située plus au Sud viennent enrouler le relief autour du village.

Le point haut atteint l'altitude de 153m proche de la Ferme de Chenevières.

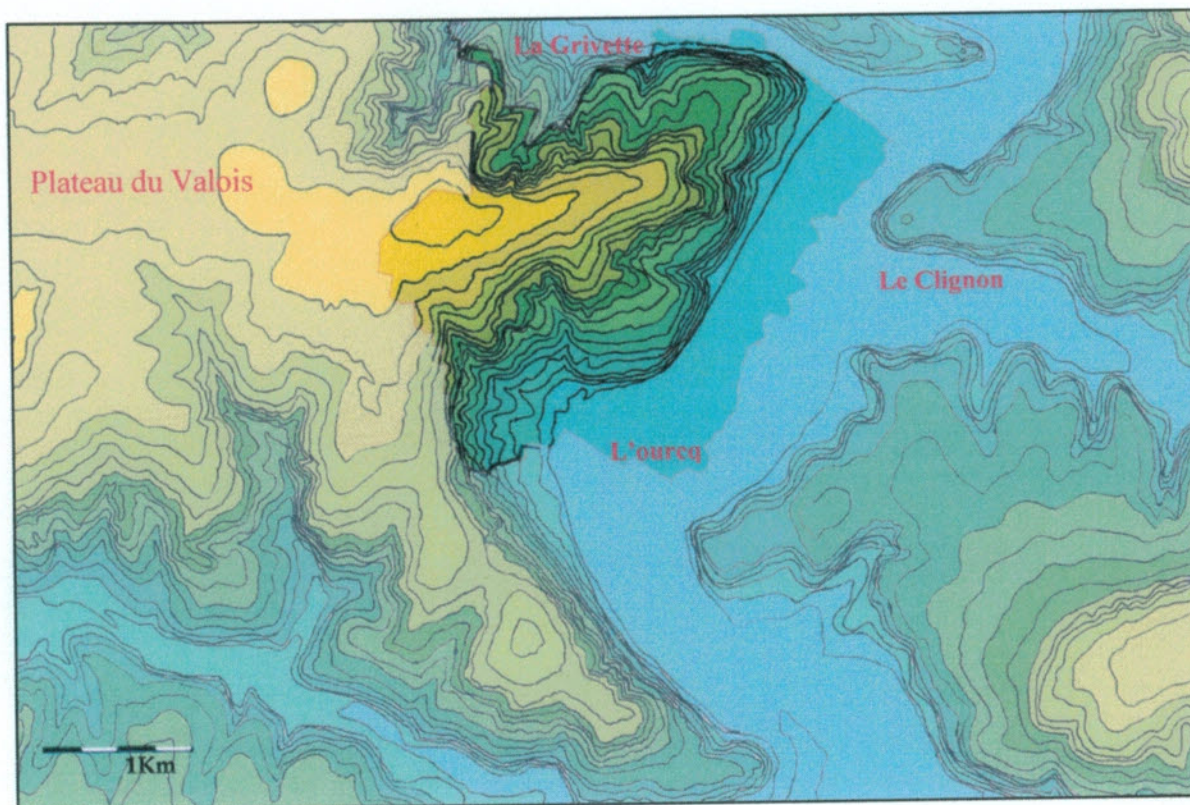
La vallée du Clignon et de la Grivette s'ouvrent sur celle de l'Ourcq au niveau de la commune. La vallée de l'Ourcq est une large vallée au fond humide, voir marécageux dédié à la populi culture. Le fond de la vallée de l'Ourcq culmine à une altitude moyenne de 57m à cet endroit.

On peut retenir les caractéristiques suivantes qui aideront à la compréhension du paysage et plus largement de la commune :

La vallée : l'eau, les canaux, les peupleraies, la friche et la voie ferrée.

Les coteaux : les prairies, les boisements, l'habitat, les voies de communication.

Le plateau : les cultures, les fermes.



2.2. L'eau.

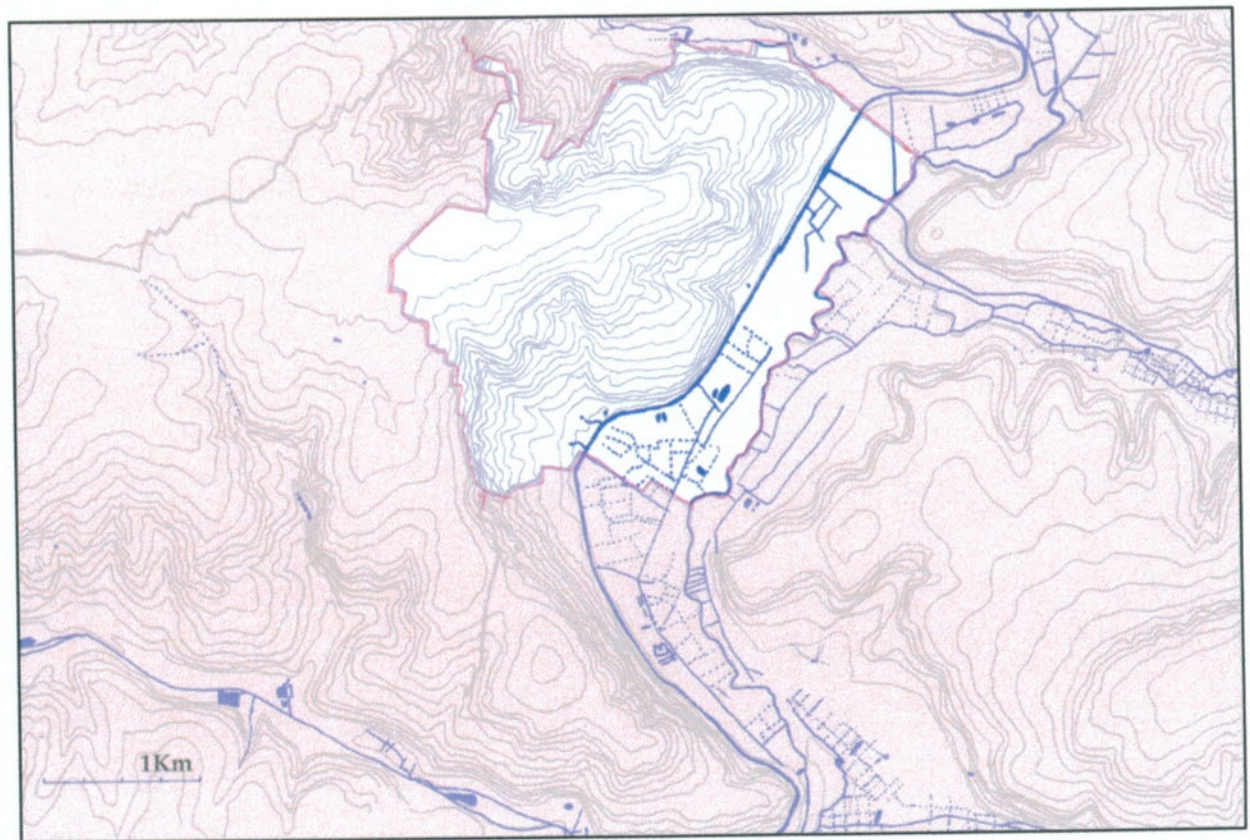
Le réseau hydrographique de la commune a subi quelques changements, notamment du fait de la gestion des eaux pour les canaux. Ces bouleversements ont modifié de façon irréversible le réseau hydrographique et sans doute le relief. La présence de l'Ourcq et surtout de son canal, est une composante très forte de l'identité communale.

L'eau de surface.



Très présente sur le sol communal, elle se manifeste essentiellement sous forme de rivières et du ru. L'importance de l'Ourcq est soulignée par sa large vallée

et le canal qui l'accompagne. Tout le village est lié à elle sans pour autant avoir de véritable contact. Les habitations en bordure de canal s'en détournent. La rivière est peu visible car dissimulée dans l'épaisseur des peupleraie et située au cœur des terres humides. En revanche ses eaux apprivoisées par le biais du canal sont bien présentes en bordure du village. Il forme la limite entre les terres occupées par les habitations et les terres dédiées à l'eau.



2.4. Les Paysages.

La commune recèle une variété intéressante de paysages. Les vallées, les coteaux couverts de prairies et de boisements ainsi que le plateau cultivé. La pointe du plateau du Valois constitue un endroit privilégié d'observation du relief environnant.

Les vallées et lieux humides

Composants principaux des paysages communaux, ce sont des lieux importants et très riches en matière de micro paysages. Ils participent grandement à l'identité paysagère communale. Les vallées sont en effet couvertes de peupleraies, de lisières et de haies qui jouent ensemble et qui génèrent des micro-lieux très différents. Les marais qui s'étendent sont assez discrets car couverts de cette végétation. La variété végétale crée également des ambiances très différentes. Ces lieux et ces ambiances ont un fil conducteur : l'eau ou la sensation de sa présence. Loin des habitations et isolées par la coupure du canal, ces lieux sont peu ouverts aux promeneurs.

- Vallée de l'Ourcq

La vallée de l'Ourcq est assez large et plane. Grandement plantée de peupliers, elle développe un paysage très fermé. Les vues ne sont possibles que depuis les chemins ou les canaux. Ainsi, elle ne se dévoile pas dans sa totalité en un seul regard. Il y a là tout un jeu entre ces écrans végétaux et le promeneur. La végétation spontanée qui se mélange à la populiculture apporte un petit grain de folie dans ce paysage. Les anciens marais sont peu identifiables car couverts d'une végétation haute, les noms de lieux nous les rappellent pourtant : le Marais de Beauval ou le Grand Marais. La rivière est peu visible car dissimulée dans cette végétation et éloignée de toute infrastructure. L'espace physique de la vallée est déterminé par la limite que forme le canal par rapport au bourg et au hameau. Cet élément est en effet une frontière réelle entre l'espace des hommes et celui des peupliers. Ces cultures imposantes ne passent pas la frontière et restent à l'Est. Cette limite entre l'habitat et la rivière est accentuée par la présence de la voie ferrée qui forme une seconde frontière avant d'arriver à la rivière.



- Vallée de la Grivette

Assez encaissée, cette petite vallée est relativement fermée et mais néanmoins accessible et pleine de charme car beaucoup plus à échelle humaine que la vallée de l'Ourcq. Elle est la limite Nord Est du territoire et s'ouvre plus franchement vers la commune voisine de Mareuil sur Ourcq. Le coteau qui forme la limite communale est assez abrupt et actuellement assez peu accessible depuis Neufchelles. Il s'agit donc plus particulièrement du



coteau que de la vallée elle-même Il présente un relief plus doux vers la ferme de Chenevières et le chemin qui plonge vers le ruisseau est particulièrement agréable. Le chemin permet l'accès au bois de Fontaine et au fond du relief à la Vallée de Misère. Cette petite vallée est consacrée à la populiculture sur la grande majorité du linéaire qui suit la limite communale. Mais très peu de cette culture couvre le territoire de Neufchelles.

Le relief basculant du plateau vers la Grivette, s'incline de façon plus ou moins douce et présente essentiellement des bois. Le bois de Fontaine est exploité et entretenu.

- Vallée du Clignon.

Cette petite vallée pleine de charme ne fait pas partie de la commune mais cette dernière vient mourir sur sa limite Est. La portion de canal qui l'accompagne et les aménagements qui ont été nécessaires pour ce dernier soulignent cette rencontre. Le fond plat de la vallée de l'Ourcq et la présence des peupleraies efface un peu cette rencontre mais la présence du pont canal permet de la souligner.

Cette vallée ainsi que celle de l'Ourcq sont parfaitement identifiables depuis le

panorama de la pointe du relief au-dessus du bourg.

- Les prairies humides.

Presque inexistantes sur la commune, il est toutefois important de souligner celles citées sur le hameau de Beauval. Cette espace dégagé semé de jonc est une limite claire entre les lieux construits et les terres impropres. Cette prairie est un espace tampon entre le hameau et la zone imposante des peupleraies. Il est actuellement utilisé au pacage de bovins.

Il s'agit d'un endroit important au niveau paysager mais aussi en terme de la biodiversité.



Le mitage des paysages.

Ce phénomène se caractérise par l'implantation anarchique de constructions ou de parcelles, parfois illégales, dans un paysage. Ce qui découpe et dénature ce dernier de façon irréversible. Les parcelles de ces habitations sont aménagées sans prendre en compte l'environnement dans lequel elles s'implantent. Ceci fabrique des 'pièces' rajoutées qui dénotent complètement avec l'environnement. Le paysage perd son unité et donc sa force et son identité ; il est dénaturé. Il n'y a plus de bourg, hameau, et campagne. Du mitage résulte un mélange anarchique, une perte d'identité.

Ce phénomène est à observer dans la zone des peupleraies ; il n'y a aujourd'hui que quelques points encore négligeables mais qui sont les indicateurs d'un éventuel phénomène de masse à long terme. La populiculture n'étant plus aussi intensive qu'au paravent, cet espace est à la merci du mitage. L'ensemble des peupleraies et des zones humides appartient à la vallée de l'Ourcq et forme son identité.

Ce phénomène est difficilement gérable une fois les habitations implantées, mais une réflexion et peut être une

sensibilisation d'ensemble des acteurs peut éviter un trop grand mal.

Le changement de fonction d'un lieu est parfois inévitable, en revanche ; il est très important de l'envisager afin de le gérer au mieux. Ces nouvelles fonctions, si elles ne peuvent être évitées, doivent prendre en considération le lieu dans lequel elles s'implantent. Le traitement des limites de parcelles avec le paysage environnant et avec les voies de desserte est un début de réflexion afin d'éviter un trop grand massacre.

Ce manque d'identité et de reconnaissance d'un lieu est très souvent source de non-respect de l'environnement par les riverains.

Il est très souvent le point de départ de graves dommages à un paysage.



Le plateau et ses cultures

Sur la commune une pointe de plateau s'étend au Nord-Ouest. La commune de Neufchelles est toutefois beaucoup plus marquée par les vallées que par le plateau. Sur le territoire étudié, il ne fait que s'incliner vers la vallée. Cette pointe de plateau est vouée aux grandes cultures. Les riches limons favorisent les cultures et la planéité permet la culture mécanisée à grande échelle.

L'exploitation des plateaux de la région forme des paysages très ouverts sensibles à la moindre intervention humaine. Ces étendues lisses sont souvent le lieu d'échange particulier avec le ciel. Le plateau est un point d'observation privilégié du ciel. Et sur la commune, la pointe tendue vers les vallées de l'Ourcq et du Clignon est un lieu d'observation du panorama.

L'étendue immense des cultures apparaît à celui qui ne sait les observer comme statique et sans grand intérêt. Il n'en est rien car ce tapis immense change bien plus de visage que certains bois par exemple. La rotation des cultures, les saisons et les interventions humaines en font un lieu riche de variations.

En revanche, la moindre verticalité le trahie. Cette caractéristique est bénéfique lorsqu'il s'agit d'un arbre isolé, d'une haie, d'un bosquet ou d'un alignement qui le souligne. Ces éléments donnent une échelle et des repères importants et indispensables à ce paysage. Ces rares éléments doivent être protégés afin que le plateau conserve toute sa profondeur. Les interventions humaines verticales ne sont pas toujours aussi bénéfiques et doivent être entreprises avec grand soin pour ne pas être une blessure.



Sur la pointe du plateau de la commune, on constate la présence d'un grand corps de ferme en relation directe avec ces terres. Cet ensemble bâti est implanté sur le point haut de la

commune. A un endroit stratégique de vision lointaine. Cette ferme est un trait d'union entre le plateau et les paysages de coteaux. Une



antenne relais est venue l'accompagner, cet équipement est l'exemple même d'une verticalité impossible à masquer. Il est d'ailleurs vain d'essayer. C'est sans doute pour cette raison qu'elle a dû être implantée en bordure de la ferme. Elle fait malheureusement partie intégrante des activités humaines.

Les coteaux : l'habitat ; les boisements, et autre végétation.

Les coteaux des deux vallées sont assez boisés, il s'agit plutôt de bosquets mélangés à des prairies. Ce mélange engendre une ambiance particulière et le promeneur se sent parfaitement à l'aise car de nombreuses percées s'ouvrent sur la vallée de l'Ourcq. Les boisements sont composés de nombreux bosquets formant ainsi un semis lâche sur les prairies. Les coteaux de la Grivette sont quant à eux moins accessibles car le relief est plus raide et la végétation beaucoup plus dense. Seul le bois de Fontaine en bordure de la vallée de la Grivette est un bois entretenu et exploité.

Les parcelles assez larges sont dédiées aux prairies et celles plus morcelées sont couvertes de boisements. S'il n'y a pas eu de remembrement, ce tracé traduit une continuité dans les usages de ces terres. En revanche une question peut se poser : celle du devenir de ces prairies. La tendance actuelle ne favorisant pas le pacage de petits troupeaux. L'équitation de loisir est parfois une solution et semble être implantée dans la région.



Le coteau Ouest de la vallée de l'Ourcq est marqué par l'implantation du bâti. En effet le bourg et le hameau se sont implantés dans des renforcements de ce relief. Les groupements anciens sont implantés en pied de coteau. La voie d'accès principale (RD 936) et le canal sont également implantés de façon quasi parallèle à ce relief.

Le panorama.

Depuis quelques points hauts de la commune, notamment depuis le chemin des Carreaux et celui de la Babylone, un panorama sur les vallées s'ouvre aux yeux de celui qui s'y promène. Ce point de vue permet une compréhension du paysage alentours. Il est amusant de



retrouver la vallée de l'Ourcq, facile à suivre avec son cordon de peupleraie qui la trahit ou bien la vallée du Clignon qui forme une saillie dans le relief. Les villages et leur implantation apparaissent plus simple à comprendre et d'une façon générale ; il est souvent intéressant et agréable de découvrir un paysage depuis un point haut. Le regard s'échappe et se perd dans le lointain. La commune de Neufchelles est un belvédère sur ces vallées.

III. LE MILIEU HUMAIN.

3.1. Le pays.

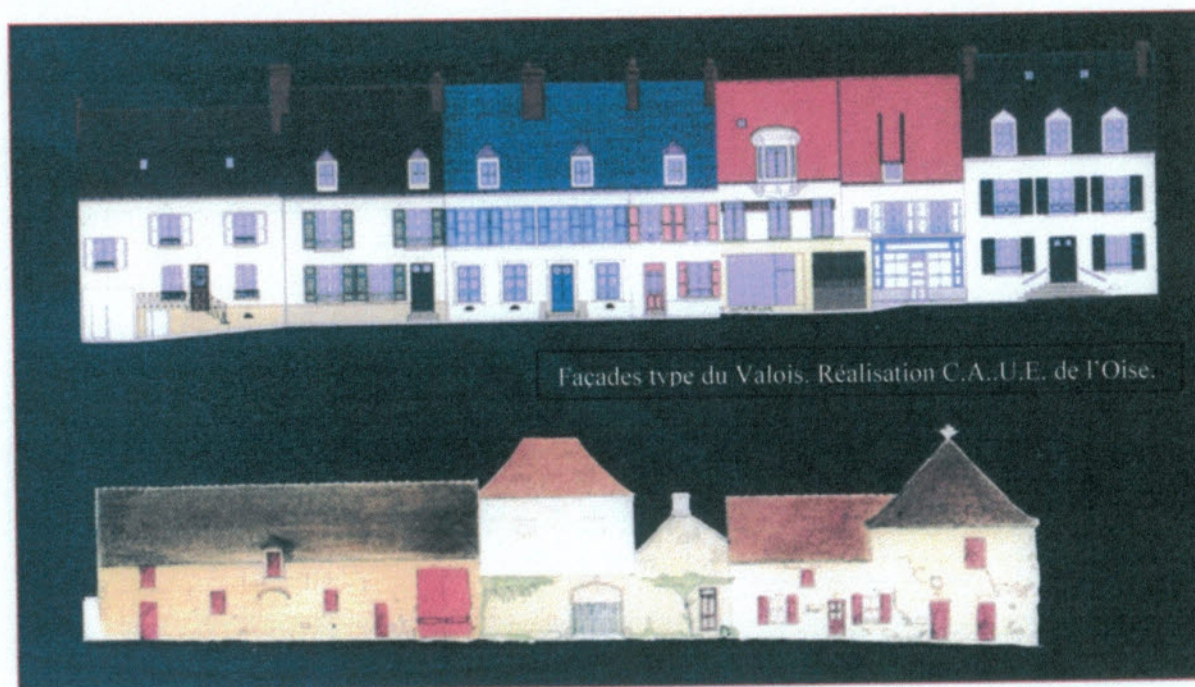
Les matériaux traditionnels de l'architecture des pays, ici celui du Valois, sont tirés du sol. De tout temps, le bâti traditionnel agricole ou d'habitation a tiré les matériaux de carrières proches des lieux d'édification. Les matériaux importés ont surtout fait leur apparition après la seconde guerre ce qui a préservé l'habitat traditionnel. Malheureusement, la pression urbaine actuelle accélère le processus des interventions malheureuses sur ce bâti simple qui donne le caractère de nos régions.

Un terroir est composé d'un sol, d'un habitat construit à partir de ce même sol et d'une population qui a son propre savoir-faire. Ce sont ces trois composantes principales qui fabriquent un pays.

3.2. L'habitat ancien.

Les villages du pays du Valois se caractérisent par une unicité de matériaux pour le bâti : principalement la tuile plate et la pierre de moellon. La pierre est soit

recouverte totalement d'un enduit clair au plâtre gros ou au mortier de chaux grasse, soit laissée apparente en partie, moellons dits "à pierre vue" avec joints arasés au nu de la maçonnerie. Cet enduit n'est jamais dressé, il épouse la surface du mur. Les enduits plâtre et chaux peuvent recevoir des badigeons qui laissent "respirer" les murs et donc ne se décollent pas ; leur longévité est grande. Leur coloration est obtenue à partir de terres naturelles d'oxydes métalliques. L'emploi des badigeons ou des chaux colorées explique les tons brique, ocre claire, gris-bleus que l'on rencontre dans certains villages. Les couleurs des murs s'échelonnent sur une gamme de tons blanc-gris à blond ; certains murs sont constitués par des grès qui donnent des tons plus rouges au bâti. D'autres mêlaient la pierre de taille. Leurs caractéristiques architecturales se rapprochent de celles du pays voisin. Les toits sont dans des couleurs brun-orangé. Ces différents tons se fondent dans le paysage.



Neufchelles est situé à la rencontre de deux entités : le plateau et la vallée et de ce fait de deux pays. Cette rencontre a enrichi l'architecture traditionnelle jouant ainsi sur une gamme plus large.

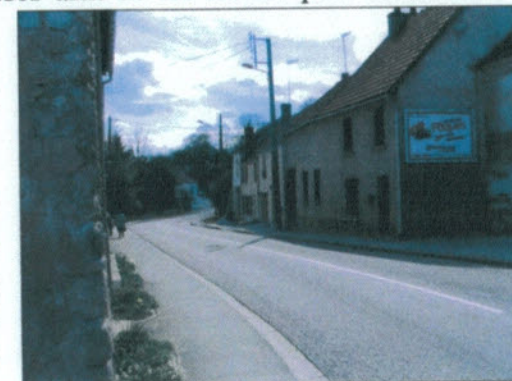
Les façades s'ornent des nombreuses techniques de finition, qui sont souvent aujourd'hui difficiles voir impossibles à faire-faire. Le plâtre est très employé avec des finitions qui identifient l'usage de la bâtisse. Il est souvent teinté de tons ocre rouge ou de jaune lorsqu'il est étalé en plein. Enduit et teinté, il est souligné par des bandeaux lissés restés blancs. Les ouvertures sont encadrées des même bandes blanches.



Les bâtiments d'usage étaient souvent traités au gros plâtre enduit grossièrement sur des pierres de formes inégales tirées du sol. Pour ces bâtiments, la teinte naturelle

du plâtre était conservée. Les entourages étaient lissés afin de les rendre plus solides mais aussi afin de dessiner la façade. Les soubassements sont réalisés en mortier romain (ce qui donne une teinte brique claire) ou plus tardivement en ciment de Vassille.

Ces habitations sont généralement composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble parfois rehaussé d'un pied droit. Les habitations sont surmontées d'une toiture à 40, 45 degrés et couvertes de petites tuiles plates. Les enduits cités plus hauts sont une composante très importante pour l'image de cette architecture traditionnelle. Les ouvertures sont généralement plus hautes que larges et apposées sur les façades exposées au soleil. Les façades Nord ayant de petites ouvertures.



Le changement actuel d'affectation des bâtiments ; de l'agricole à l'habitat induit des modifications souvent irréversibles. Ce changement d'affectation entraîne le plus souvent l'effacement des caractères de l'architecture traditionnelle rurale. Certaines modifications sont réversibles : les enduits, le remplacement des tuiles plates par des tuiles mécaniques, l'effacement des moulures et autres modénatures, remplacement des menuiseries bois par du P.V.C, l'utilisation de matériaux trop modernes en règle générale... D'autres changent les bâtiments de façon quasi irréversibles : modifications des volumes, des pentes de toitures, des rythmes et proportions des ouvertures (fermeture des portes charretières, élargissement des baies, implantation de balcons...), disparition du petit bâti ou bien sûre destruction.

Sur la commune, les bâtiments du bourg ont pour beaucoup déjà subi des interventions malheureuses. A ce jour, il est encore temps d'agir afin de conserver et d'accentuer l'identité du bourg ancien. Il est à signaler aussi, la bâtisse en état d'abandon située aux abords de l'église. Cet ensemble est le seul accolé à l'église. Cette dernière étant à la périphérie du bourg ancien, il est important de lui conserver cette sentinelle. Implanté au dos de l'église, il

est un de ceux implantés les plus hauts. Il permettrait une liaison plus douce entre les extensions récentes voir futures.

Le bâti ancien du hameau est quant à lui moins touché par ces interventions. Un bâtiment encore authentique est toutefois à signaler et pourrait être pris en compte de façon plus particulière car il est le plus imposant et le plus remarquable du hameau, son cœur.

Implantation et parcellaire.

Les habitations sont pour la plupart situées dans des lieux impropres à la culture, elles laissent les terres arables et évitent également les terres inondables ou humides.

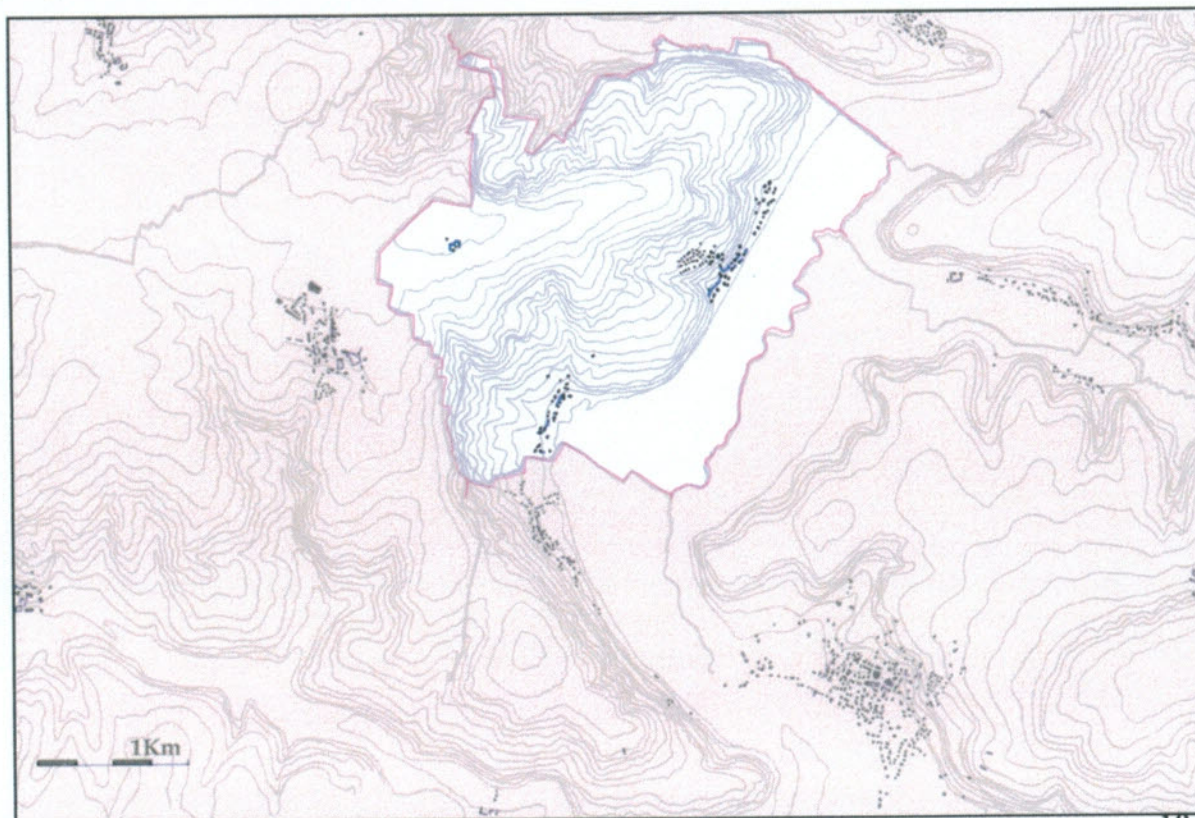
Le bâti ancien est reparti sur deux ensembles : le bourg et le hameau de Beauval. Ces deux groupements d'habitat sont situés en bordure de la vallée de l'Ourcq. Le hameau est toutefois moins développé que le bourg. Ces deux groupements peuvent être caractérisés comme village rue. En effet la quasi-totalité des parcelles construites est en bordure de rue. Le long de la Route départementale N°936 reliant Meaux à Villers-Cotterets pour le bourg et le long

d'une voie communale reliant le bourg au bourg voisin de Varinfroy, pour le hameau.

Ces linéaires correspondent également au pied du coteau. Les anciens évitaient les lieux humides, les lieux cultivables et les endroits trop escarpés. L'implantation des habitations profitaient des voies principales d'accès. Les deux groupements sont implantés dans un repli du relief, ce qui les positionne dans un micro-lieu plus intime et protégé.

L'habitat ancien est presque toujours très groupé, les habitations sont implantées souvent en mitoyenneté, ce qui forme un linéaire bâti quasi continu qui dessine les rues.

Les constructions sont implantées en limite de parcelles et en alignement sur rue, la façade et les pignons dessinent la limite des rues. Ce linéaire construit est complété par quelques murs de clôture d'une moyenne de deux mètres ; ces derniers sont composés des



mêmes matériaux que ceux utilisés pour les bâtiments.

Les rues trouvent de grandes respirations aux niveaux des cours communes qui s'ouvrent sur l'espace de la rue et parfois entre les constructions.

La seule construction sur le plateau est bien entendu, le corps de ferme qui exploite les terres de ce même plateau.

Les cours communes.

Ces espaces privés sont des lieux caractéristiques de la Brie. La commune de Neufchelles étant en limite de ce pays elle échange quelques caractéristiques avec ce dernier. Les cours étaient autrefois utilisées pour les activités de chacun et la vie quotidienne. Aujourd'hui, elles se trouvent de plus en plus privatisées et découpées en petites parcelles.

Elles peuvent être de deux types : ouvertes sur la rue et se sont les plus sensibles au

découpage ou bien en arrière du front bâti et accessibles par un porche ou un passage. Ces dernières sont très utiles pour les us actuels car elles servent bien souvent d'aire de stationnement alors que les premières sont souvent transformées en jardinet.

Sur Neufchelles, ne sont représentées que les cours sur rue. Sur le hameau de Beauval, certains ensembles présentent des cours en arrière plan, liées à des constructions perpendiculaires à la voie.

Ces espaces composant du bâti ancien peuvent être source d'inspiration pour le bâti moderne et ses problèmes de stationnement.



Le Patrimoine architectural

- L'église.

L'église de Neufchelles n'est pas classée au titre des monuments historique. De forme particulière due aux avaries du temps, ce monument est la sentinelle du bourg et fait partie intégrante du paysage. Construite en pierre de taille tendre, elle a été usée par le temps puis restaurée. Implantée en hauteur par rapport au reste du bourg ancien, elle marque la présence de ce dernier dans la vallée et sert d'appel depuis le lointain. Cette situation en



périphérie du bourg est d'ailleurs à souligner car peu courante dans la région. Accrochée au coteau, elle souligne l'implantation du village sur cet espace typique du paysage. Elle renforce son

appartenance à ce lieu. Sa situation en surplomb du reste du bourg la laisse visible depuis de nombreux points. Le point de vue sur cet édifice depuis l'entrée de la RD depuis Nanteuil ou depuis le chemin venant du plateau sont à conserver ou à mettre en valeur. L'église doit rester la sentinelle et les aménagements futures devront lui préserver cette place.

- Le canal

Cet ouvrage a façonné le relief; modifié le réseau aquatique et tracé un repère dans le paysage. Il passe pourtant souvent presque inaperçu. La végétation et surtout l'habitude le fait disparaître à de nombreux yeux. Il représente pourtant un véritable ouvrage d'art.

Le canal de l'Ourcq passe le long du bourg, en bordure de vallée. La présence de cet ouvrage procure une limite entre le fond humide de la vallée et le pied de coteau, où est implanté le bourg. Une limite dessinée et donc très nette entre l'espace bâti et les peupleraies.

Sa planéité est un révélateur du relief. Cet ouvrage linéaire est un lien entre les lieux, proches ou lointains.

A Neufchelles, il souligne les jardins qui viennent s'y adosser. Certains d'entre eux ont un lien particulier et ne considèrent pas cet espace comme leur dos, ils entretiennent une véritable relation. Les habitants quant à eux le laissent au dos du village et il ne semble pas faire partie de leur habitude. Il est pourtant un lieu très agréable et est d'ailleurs utilisé par les randonneurs de grands chemins.



Le petit patrimoine.

Le petit patrimoine est souvent composé de petites constructions qui ont perdu leur usage. Cette perte risque souvent de causer leur destruction. Le petit patrimoine est pourtant très souvent le témoin d'un savoir-faire traditionnel ; des habitants ; d'un lieu et de leurs habitudes.

Construit pour des raisons utiles, il est souvent composé de matériaux et de volume en rapport avec le paysage dans lequel il s'implante. La plupart du temps, ce petit patrimoine n'est sous le coup d'aucune protection particulière et donc laissé aux bons (ou mauvais) soins des riverains.

- Le lavoir

Le lavoir est situé en bas du bourg, non loin du canal et de la route départementale.

Dans certains villages, il en existe encore de très bien conservés et parfois restaurés. Ces petites constructions sont



encore parfois utilisées mais pour d'autres usages, ce qui leur conserve leur raison d'être et permet de les faire durer. Malheureusement celui de Neufchelles ne semble pas avoir eu cette chance. L'utilisation de cette eau pour l'arrosage est souvent salvatrice pour ces petites constructions ; mais ici, la présence du canal est déloyale.

Sur Beauval, il est à noter un nombre assez important de petites constructions utilitaires aux abords des habitations, ces petits bâtiments apportent une touche indispensable à l'image et l'ambiance du hameau.



3.3. Le bourg.

Le bourg de la commune est situé en bordure de la vallée de l'Ourcq. Il est assez discret. En effet, l'approche se fait par les coteaux vers le village en contre bas. Il est blotti au pied de ce dernier, dans un léger renforcement du relief ; le long de la route départementale. Le village a une typologie de village rue. La majorité des habitations est implantée le long de cette voie de communication très circulante. Une partie des bâtiments est disposée entre le linéaire de la route et celui du canal ; une autre partie a colonisé une petite portion du pied du coteau en direction de l'église. Cette dernière surplombe le bourg ancien. Elle était le bâtiment implanté le plus haut jusqu'à ce que des extensions récentes viennent la surplomber à son tour. Le noyau ancien est groupé en contre bas de cet édifice ; le long de la



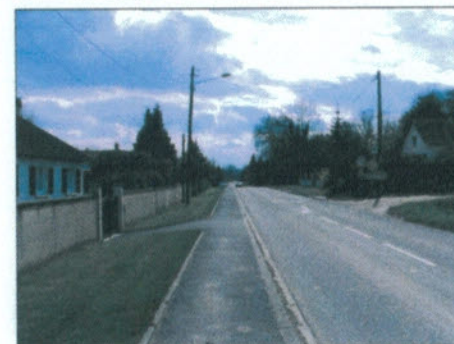
voie principale (la RD). Ce sont ensuite implantées des maisons plus imposantes d'une autre génération en direction de Mareuil sur Ourcq; ces maisons peuvent être qualifiées de maisons bourgeoises. A la suite de ces dernières, des maisons récentes et isolées ont complété ce semis. Elles se trouvent à la limite de l'implantation 'naturelle' du bourg et commencent à sortir du creux dans lequel ce dernier s'était implanté. Cette implantation 'naturelle' a largement été ignorée lors de l'implantation des lotissements situés au Nord Ouest.

Dans le bourg, aucun commerce n'est visible. En revanche des activités sont implantées dans la frange entre la route départementale et le canal en direction de Mareuil.



Les constructions anciennes du centre apparaissent comme déjà bien modifiées par rapport à leur typologie d'origine. Ces constructions assez peu nombreuses devraient pouvoir être maintenues dans un caractère typique ; ceci afin de marquer fortement la présence du bourg. Ces portions de rues méritent une attention particulière afin de conserver et d'affirmer la qualité du centre.

Les habitations que l'on a nommées ici comme maisons bourgeoises ; s'implantent en recul de la voie et les maisons récentes qui sont venues les accompagner en font de même. Ce recul permet une générosité d'espace en bordure de voie, avec de grandes bandes engazonnées. Cette largeur, laisse une visibilité parfaite à l'automobiliste qui traverse le village et ne l'oblige pas à ralentir. Il serait intéressant de l'atténuer par des plantations par exemple, donnant ainsi une ambiance différente et plus urbaine. Cette ambiance et un traitement du centre pourraient atténuer la présence nuisible de la route qui deviendrait ainsi une rue.



En effet, la vie du bourg est assez perturbée par le passage de la route départementale sur laquelle le trafic est important. De plus, il n'y a pas véritablement de centre ; la mairie, l'école et l'église sont assez distantes. Il n'y a pas de place de village ou de lieu central facilement identifiable.

Les extensions qui se sont implantées au fil du temps n'ont malheureusement pas pris en compte cette donnée. Les aménagements futurs pourront la considérer.

Un autre point important est à considérer pour les aménagements futurs: il est largement préférable de grouper les nouvelles constructions proche du centre, mais également proches les unes des autres. Les terrains de grandes tailles consomment de l'espace et accentuent le phénomène de mitage qui détruit les paysages. La consommation anarchique de l'espace sur Neufchelles mais aussi sur le hameau se traduirait rapidement par une extension sortant de toutes les caractéristiques originelles : implantation dans un creux, le long des voies, loin de l'eau, loin du plateau, avec une typologie de bâti groupé. Il faut par conséquent éviter ce type de découpage parcellaire.

3.4. Le hameau et le lieu dit.

La commune de Neufchelles compte un seul hameau : Beauval situé en bordure de la vallée de l'Ourcq; et un lieu dit : La ferme de Chennevières implantée sur les hauteurs du plateau.

- Le Hameau de Beauval

Implanté en bordure de la route départementale, le hameau a su ne pas trop s'en approcher et évite ainsi ses nuisances.

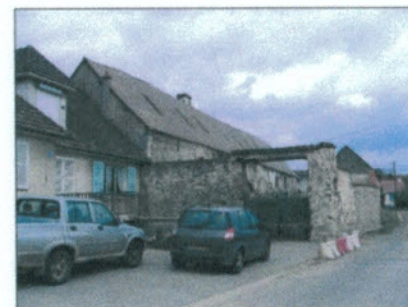
Le hameau est composé d'un ensemble bâti le long de sa voie de



desserte. Très linéaire, il s'étend de façon parallèle au coteau, à la route et au canal. Les habitations anciennes ont suivi ce linéaire et se sont implantées dans un léger creux du relief. Elles s'alignent en bordure de voie de façon perpendiculaire pour beaucoup. Il est intéressant de constater la présence de cour sur rue mais également de

cour perpendiculaire à la voie en accompagnement des habitations. Le hameau est accompagné en son cœur par des trottoirs en herbe qui lui confère une ambiance très champêtre.

Le bâti ancien du hameau est assez bien conservé et certaines bâtisses ont été restaurées de façon assez proche des caractères régionaux. Il est à signaler un bâtiment imposant faisant partie du corps de ferme. Ce bâtiment est encore dans son état d'origine et devrait être protégé afin de préserver ses caractéristiques. Les deux plus grands bâtiments de la ferme risquant de changer d'affectation dans quelques temps, il est donc préférable de penser à leur évolution dès aujourd'hui. Les plus récentes ont parfois colonisé des parcelles en arrière plan, élargissant ainsi la frange bâtie. Ces habitations récentes ont également étendu le hameau, le faisant quelque peu sortir de son creux. Il serait préjudiciable à l'image du hameau de continuer de l'étendre au-dessus des courbes dans les quelles il est venu s'implanter.



Le hameau est très proche du bourg voisin de Varinfroy et pourrait y être assimilé ; il ne reste plus que quelques mètres entre eux. La taille du hameau est assez grande par rapport au bourg de Neufchelles. Ces deux points, ainsi que la disponibilité des terrains en font un lieu qu'il n'est pas préférable d'augmenter en terme de bâti. En revanche, il pourrait être intéressant de préserver son caractère et sa tranquillité.



- La Ferme de Chenevières

Cette ferme typique des environs, est implantée au cœur de ses cultures. Posée tel une sentinelle sur cet espace dégagé, cette position isolée met en évidence la relation très étroite entre ce bâti et ses terres. Il n'est pas opportun de venir implanter de nouvelles constructions en bordure de cet ensemble, si ce n'est des bâtiments agricoles.



Des constructions plus réduites viendraient parasiter cet ensemble et ne sauraient en aucun dialoguer avec le plateau. Seuls ces bâtiments imposants peuvent rivaliser avec ces étendues immenses. Les volumes simples, les matériaux sortant du sol sur lequel ils sont implantés ; en font des bâtiments très liés

au paysage. Ils se sont façonné à l'image des terres qu'ils travaillent.

3.5. Les extensions récentes.

L'extension principale du village de Neufchelles s'est implantée au Nord Ouest du bourg ancien au moyen d'un lotissement fonctionnant en vase clos. Ce groupement d'habitations est sans rapport avec l'habitat ancien traditionnel. Ceci à deux niveaux : il ne communique que très peu avec le bourg ancien et sa typologie de construction et d'implantation est très éloignée des habitations traditionnelles.

L'espace dans lequel le bourg ancien s'est implanté est assez étroit si l'on considère les terrains facilement constructibles. Cette contrainte doit apporter une réflexion sur l'évolution du bourg. En effet, les constructions de type lotissement sont de grandes consommatrices d'espace. Pour ce village, il est à prendre en compte son implantation d'origine et sa typologie afin de lui trouver une continuité identitaire pour les constructions futures.

Le hameau n'a pas de constructions d'ensemble de type lotissement, en revanche, il montre des habitations récentes moyennement bien intégrées dans son tissu d'origine.

Dans les deux cas, les groupements d'origine se sont trouvés plus ou moins dilués sur le territoire. Cette dilution est malheureusement une perte de repère et d'identité. Cette perte est d'autant plus vraie pour le hameau qui s'approche de plus en plus du bourg voisin de Varinfroy ; il ne manque que quelques parcelles afin de lier ces deux entités. Cette liaison doit être évitée afin que le hameau reste lui-même.



La dilution fait perdre la notion même de hameau ou de bourg ; et souvent ce qui le caractérise (position dans le paysage, typologie du bâti, caractère régional...). De ce phénomène résulte des paysages sans identité ou caractère.

3.6. Les réseaux.

Les routes d'accès

La commune de Neufchelles est desservie par la RD N°936 au Cœur de son territoire, cette route relie Meaux à Villers-Cotterêts. Cet axe passe dans le centre du bourg et ce dernier s'étend le long de la voie pour sa grande majorité. Le hameau quant à lui s'est implanté en léger contre bas de cet axe.

La route départementale traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et passe par le pied du coteau de la vallée de l'Ourcq.

La commune est donc surtout desservie par cette route départementale. Le réseau est complété de quelques routes communales qui irriguent le territoire afin de relier le hameau, la ferme et les communes voisines.

Les entrées de village n'ont en règle générale par de traitement particulier, mais ne sont pas non plus trop dégradées.

La présence d'activités en entrée d'agglomération au Nord est souvent difficile à intégrer et doit donc être gérée afin d'atténuer sa présence. La connexion entre le paysage et une agglomération se fait plus facilement s'il y a une liaison entre les deux. Un élément qui sert d'accroche entre ces lieux différents est souvent bénéfique afin d'éviter une trop grande confrontation.

La route départementale est une nuisance pour la vie quotidienne du bourg, elle crée une coupure au cœur du village, sa présence devrait être atténuée afin que le village prime sur la circulation et non l'inverse. Sur sa partie Nord ; les côtés de celle-ci sont larges et assez végétalisés. Cette caractéristique peut être utilisée et exploitée afin d'améliorer le rapport entre la route et le village.

La voie ferrée

La ligne de chemin de fer utilise la vallée de l'Ourcq en passant sur le coteau Sud à une altitude d'environ 50m. Il n'existe pas d'arrêt à Neufchelles

La voie de chemin de fer sur la commune n'a pas modifié les paysages communaux, en effet, elle traverse le territoire au cœur des peupleraies et est de ce fait très discrète.



Les chemins ruraux, les voies anciennes et chemins de randonnées.

Les chemins ruraux ou anciens sont souvent soumis à rude épreuve face aux besoins de notre mode de vie actuel : routes et infrastructures, agriculture mécanisée, manque d'entretien, changement de fonction des terres... Toutes ces choses les font disparaître petit à petit. Ces éléments sont pourtant un bien commun qui permet souvent de lier deux points de façon plus rapide et surtout de la façon la meilleure pour découvrir les paysages. Leur disparition est le résultat d'une époque, ils avaient perdu leur fonction, et sans elle, ils sont en danger. L'engouement actuel des sports de loisirs et de découverte, peuvent leur redonner cette fonction.

Les chemins historiques font partie d'un patrimoine, au même titre qu'un bâtiment, malheureusement leur discrétion et le manque de protection officiel facilitent leur disparition. Un linéaire de chemin qui se trouve interrompu ne serait-ce que d'un kilomètre perd son intégralité et donc sa fonction de chemin, de lien entre les lieux. Il est important de protéger



ainsi avec les prairies, les cultures et les bosquets.

Le chemin rural du Gros Aulnoy partant de la ferme de Chennevières accède à la vallée de Misère sur la commune voisine de Mareuil sur Ourcq ; ce chemin présente un intérêt tout particulier. En effet, il permet la découverte de tous les paysages de la commune : le plateau, le coteau boisé, et les peupleraies.

Le chemin de halage du canal est également un chemin important, il sert d'ailleurs de support au chemin de Grande Randonnée N°11. Il est aussi le lieu de promenade des riverains.

Dans les peupleraies du fond de vallée, de nombreux chemins forment un quadrillage permettant l'exploitation des grumes. Ces derniers sont donc assez bien entretenus puisque encore utilisés.

A noter, la sente le Ruyard partant du haut du bourg dans sa partie récente et plongeant le long du coteau pour finir dans le vieux bourg, proche du lavoir. Cette sente est un moyen de connecter le quartier ancien et celui plus récent. Elle doit être préservée voir entretenue pour les connexions piétonnes.

certains chemins qui trouveront sans doute leur future utilité s'ils sont indemnes.

A Neufchelles, ils sont assez peu nombreux mais certains d'entre eux sont particulièrement intéressants : le chemin des Carreaux pour son panorama et sa continuité avec celui de Paris permet un circuit de promenade très proche du bourg.

Le chemin de la Messe a été utilisé pour étendre le village et permet de rejoindre la route départementale au Sud. Il parcourt le coteau et joue



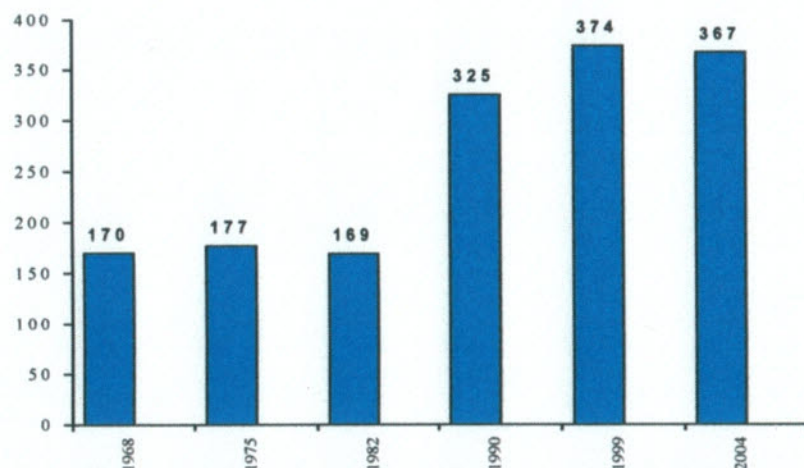
V - DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

(source INSEE 1999)

5.1. La population depuis 1968

La commune comptait 374 habitants en 1999. La population est en forte hausse entre 1982 et 1990 : + 156 habitants. En neuf ans, depuis 1990, la commune a gagné 49 habitants.

LA POPULATION DEPUIS 1962



Un recensement effectué par la commune donne 367 habitants en 2004, ce qui pourrait indiquer qu'en l'absence de nouvelles constructions, un début de fléchissement de la démographie.

5.2. L'évolution de la population

Au cours des années 1990 l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 93 naissances et 34 décès dans la commune ; l'excédent naturel s'élève donc à 59 personnes, par ailleurs, le solde des entrées-sorties de population est de 50 personnes.

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	43	28	9
Décès	22	17	20
Variation abs pop	+49	+156	-8

La part migratoire a augmenté sur la dernière période inter censitaire. De même le solde naturel augmente significativement. La situation géographique et économique de Neufchelles stimule l'installation de nouvelles familles.

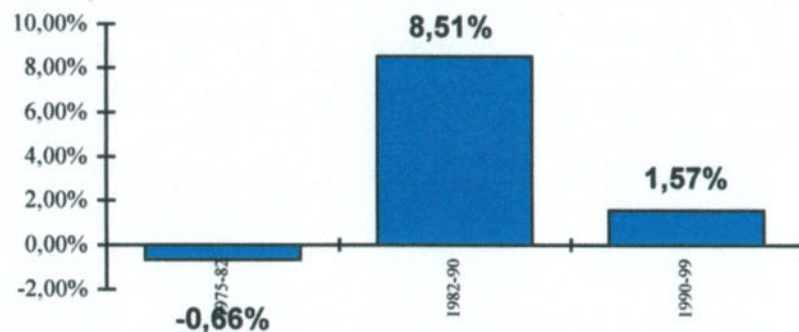
Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès au cours de la période.

Le solde apparent des entrées-sorties correspond à la différence entre la variation de la population entre les deux recensements de 1990 et de 1999 et le solde naturel. Il représente à la fois le solde des flux de population ayant affecté la zone (entrées moins sorties) et la différence de qualité entre les deux recensements.

Le taux annuel de croissance correspond au rythme de la variation de la population, et il se calcule selon l'équation suivante :

$$\boxed{(P'/P)^{1/n} - 1 = \text{Taux}} \Rightarrow \begin{array}{l} P' = \text{la population nouvelle} \\ P = \text{la population initiale} \\ n = \text{le nombre d'années pris en compte} \end{array}$$

TAUX ANNUEL DE VARIATION DE LA POPULATION



Après une période de forte croissance (opération de lotissement), le taux annuel de variation de la population reste modestes entre 1990 et 1999.

5.3. Les jeunes et les seniors

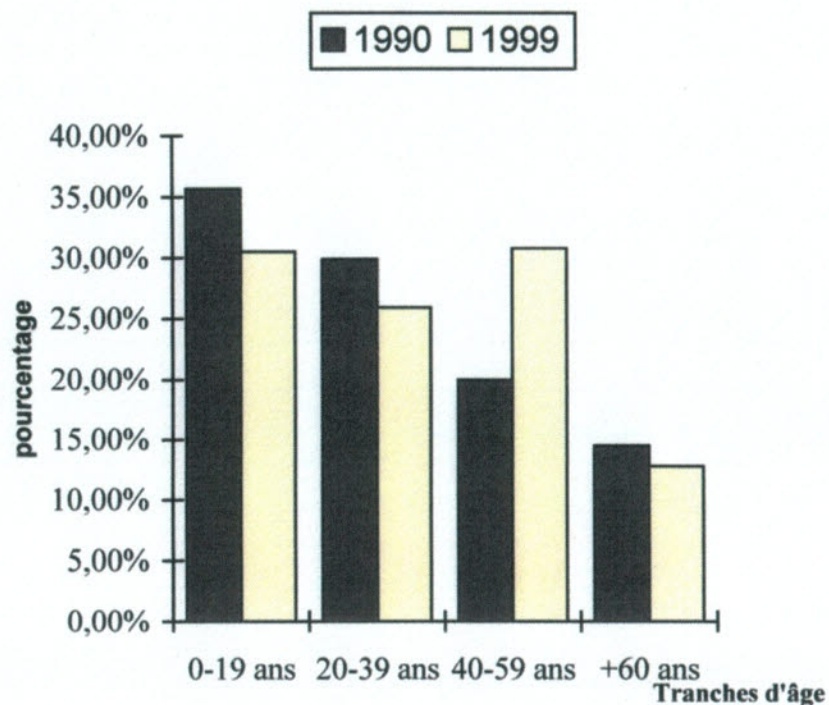
Évolution de la										
population par	0 - 19 ans		20 -39 ans		40 -59 ans		60 - 74 ans		75 et plus	
tranche d'âge										
1990/1999										
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Neufchelles	116	114	97	97	65	115	32	32	15	16
Canton de Betz	3132	3004	2957	2854	2092	2902	911	974	551	526
Oise	221 802	215512	226902	218807	166856	204840	72766	84827	37364	42327

L'indice de jeunesse est calculé avec le rapport suivant :

$$\frac{\text{La part des 0 - 19 ans}}{\text{La part des + de 60 ans}} = \text{Indice de jeunesse}$$

1990	1999
2,47	2,38

EVOLUTION DES TRANCHES DE POPULATION ENTRE 1990 et 1999



L'indice de jeunesse décroît légèrement. Il reste toutefois nettement supérieur à la moyenne départementale : 1.69.

La répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département. Les 48 habitants qui ont 60 ans et plus représentent environ 19% de la population ; cette proportion est de 17% dans le département. Les 114 jeunes de moins de 19 ans représentent environ 31% de la population à comparer à 28% dans le département.

L'évolution des tranches d'âges fait apparaître une diminution de la tranche des 0-19 ans et des 20-39 alors que la tranche d'âge 40-59 ans montrent une augmentation significative. La difficulté pour trouver des logements à un coût d'achat ou de location accessible, se traduit par le départ des jeunes et un déséquilibre intergénérationnel qui s'accroît depuis une vingtaine d'années et par l'arrivée de personnes âgées de plus de 40 ans aux revenus plus aisés.

5.4. Les ménages

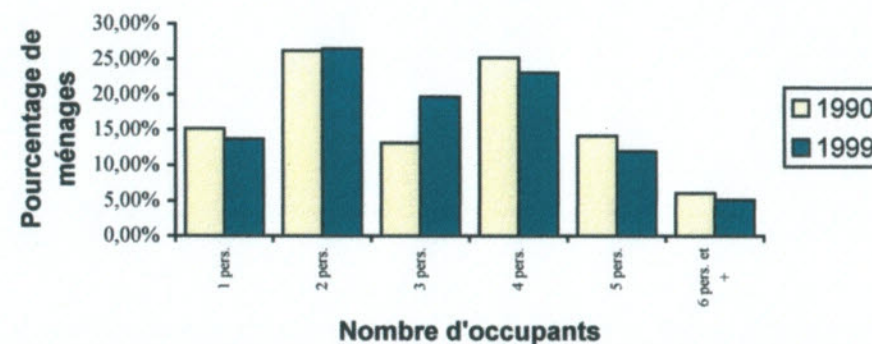
La taille des ménages est en baisse de 1999 à 2004.

	1999	2004
Population des ménages	362	356
Nombre de ménages	117	127
Nombre de personne/ménage	3,1	2.8

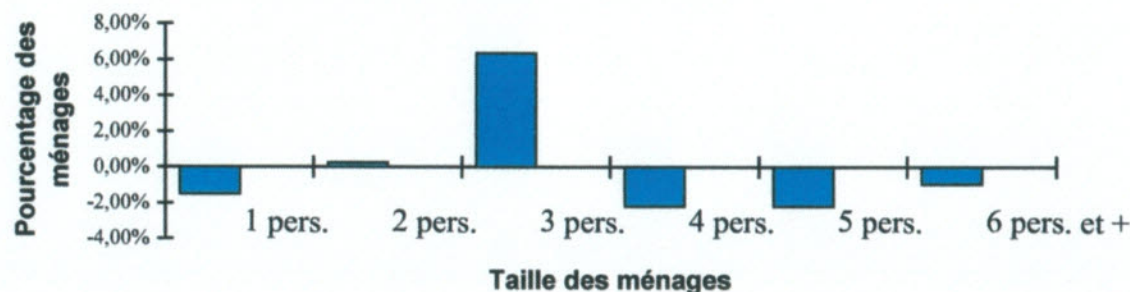
D'une manière générale l'évolution de la taille des ménages dénote une baisse du taux d'occupation liée à l'évolution structurelle des ménages : décohabitation juvénile, divorce, vieillissement de la population.

Le pourcentage des ménages de 1 personne est en baisse entre 1990 et 1999 probablement en raison du manque de logement adapté à cette configuration. Les pourcentages des ménages de 4 et plus sont également en baisse mais probablement en liaison avec la diminution de la taille des ménages que l'on constate au niveau national.

POURCENTAGE de ménages en 1990 et 1999 en fonction du nombre d'occupants



EVOLUTON ENTRE 1990 ET 1999 DE LA REPRESENTATON DE CHAQUE CATEGORIE DE MENAGE



5.5. Le logement

Evolution

On note une nette progression du nombre de logements depuis 1990.

	<i>Résidences principales</i>	<i>Résidences secondaires</i>	<i>Logements vacants</i>	<i>Total</i>
1982	72	20	12	104
1990	99	27	10	136
1999	117	25	4	146
2004	127	14	6	147

Le type de logement des résidences principales prend la forme de maisons individuelles ou de fermes à 94,9%, (soit 111 sur 117) et de logements en immeubles collectifs à 3,4% (soit 4 sur 117).

Par ailleurs, le parc des résidences principales est occupé à près de 88,9% de propriétaires (il y a 67% de propriétaires parmi les occupants de résidences principales dans le bassin d'habitat du Valois).

82,9% des logements en résidences principales disposent de plus de trois pièces (69,2% sur le bassin d'habitat du Valois). Seuls 3,4% des résidences principales mesurent moins de 40 m² (6,4 % dans le bassin d'habitat du Valois).

Les logements sont relativement confortables puisque 65,8% des résidences principales sont classées « tout confort » (77,5% dans le bassin d'habitat du Valois), c'est-à-dire disposant des trois éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche, chauffage central).

Qui plus est, les résidences principales disposent à 74,4% d'un garage, d'un box ou d'un parking.

	<i>Nombre de pièces (résidences principales)</i>				
	1	2	3	4	5 ou +
1999	2	12	20	31	81

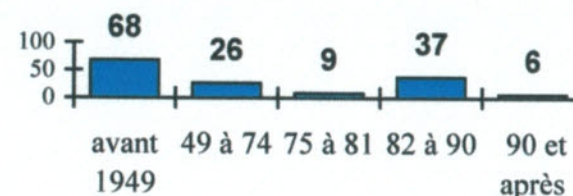
On constate que la commune de Neufchelles, comme de nombreuses communes rurales de l'Oise, ne propose pas une diversité suffisante en matière de taille de logements. Ceci contribue à défavoriser l'accueil des jeunes ménages et ne permet pas de servir de transition avant le passage à l'accession.

Le neuf et l'ancien

La commune comprend en 2004 : 147 logements : 127 résidences principales et 14 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 6 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est d'ancienneté moyenne : 88 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion d'environ 56%

Entre 1999 et 2004, 10 logements ont été commencés ce qui représente un logement neuf par an.

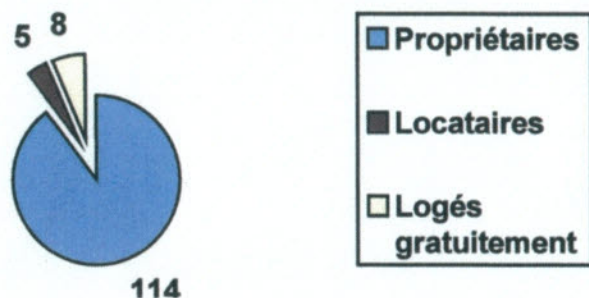
'POOUE D'ACHEVEMENT (Résidences principales)



Les propriétaires et les locataires

En 2004, La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (97.6%). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 89,8 % des ménages.

Commune



Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	117	100,0 %	18,2 %
Ni baignoire, ni douche	3	2,6 %	-57,1 %
Avec chauffage central	78	66,7 %	16,4 %
Sans chauffage central	39	33,3 %	21,9 %
Garage-box-parking	87	74,4 %	///
Deux salles d'eau	15	12,8 %	///

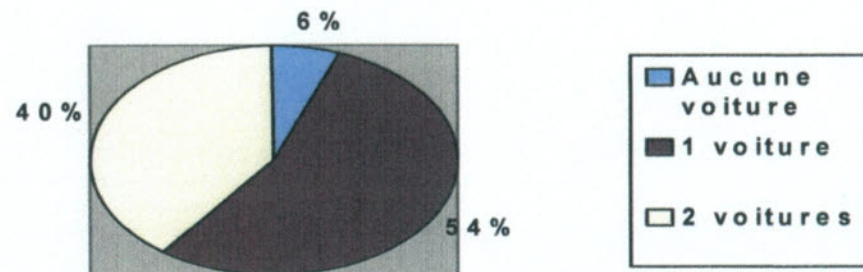
78% des actifs utilisent l'automobile pour se rendre sur leur lieu de travail.

5.6. Transports et déplacement

Mode de déplacement des actifs en 1999

	N'utilisant pas de transport	Utilisant un seul mode de transport	Utilisant plusieurs modes de transport
Neufchelles	16	115	17
Canton de Betz	291	3596	410
Oise	14706	253153	24303

Les ménages et l'automobile



5.7. Les activités et l'emploi

âge quinquennal	population active				
	population active	taux d'activité	ayant un emploi	chômeurs	taux de chômage
15 à 19 ans	1	4,8	0	1	100,0
20 à 24 ans	5	71,4	3	2	40,0
25 à 29 ans	12	100,0	6	6	50,0
30 à 34 ans	13	100,0	11	2	15,4
35 à 39 ans	15	93,8	14	1	6,7
40 à 44 ans	19	86,4	18	1	5,3
45 à 49 ans	15	100,0	14	1	6,7
50 à 54 ans	13	81,3	13	0	0,0
55 à 59 ans	5	71,4	5	0	0,0
60 à 64 ans	0	0,0	0	0	///
65 ans ou plus	1	7,1	1	0	0,0
Total	99	66,9	85	14	14,1

La population active

Parmi les 374 habitants de la commune en 1999, 99 personnes sont actives. Au moment du recensement, 14 de ces actifs cherchent un emploi et 85 travaillent.

Parmi ces personnes qui ont un emploi, 45 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint; les 356 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 359 personnes vont travailler en dehors.

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un. Les apprentis et les stagiaires en entreprises sont comptés dans

la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées ; ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

Le taux de chômage est particulièrement haut à Neufchelles : 14%.

L'emploi

La commune ne compte aucun commerce ou service, mais uniquement quelques artisans. Notamment, un tailleur de pierre, un ferronnier, un électricien, un peintre en lettre (enseignes) et trois assistantes maternelles.

Le nombre d'emploi au total est estimé à trois. La commune quant à elle, emploie trois personnes.

L'activité agricole est assurée par deux exploitants dont le siège social est sur la commune de Neufchelles. Chacune de ces exploitations cultivent un peu moins de 200 ha.

Trois autres exploitants agricoles cultives également sur le territoire de Neufchelles, mais dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune.

Cette activité agraire cultive pour l'essentiel des céréales, des betteraves, des oléagineux et de l'asperge.

Où vont travailler les habitants de la commune ?

categ. socio-prof.	lieu de résidence - lieu de travail							
	ensemble	dans la même commune	autre com - ensemble	dt. même unité urb.	dt. même zone emploi	dt. même département	dont même région	dont autres cas
Agriculteurs	0	0	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerç	4	4	0	0	0	0	0	0
Cadres, prof. Intel.	8	0	8	0	0	0	0	8
Professions inter.	48	4	44	0	8	8	8	36
Employés	68	8	60	0	4	4	8	52
Ouvriers	24	0	24	0	0	0	4	20
Total	152	16	136	0	12	12	20	116

La grande majorité des actifs travaille hors du département et probablement sur la région parisienne.

5.8. Conclusions socio-économiques

A la lumière des indices INSEE de 1999 et 2004, nous pouvons retenir que la commune connaît un taux de croissance assez faible mais qui rebondit depuis dix ans ; son indice de jeunesse est faible et indique significativement un vieillissement de la population. Les tranches d'âges qui se renforcent sont celles des plus de quarante ans et la taille des ménages diminue. La taille des logements en nombre de pièces augmente.

Ces éléments convergent vers la problématique de la commune : maintenir un équilibre intergénérationnel en maintenant les jeunes au village. Le taux de chômage est élevé.

Il apparaît souhaitable d'introduire une plus grande diversité dans la typologie de l'habitat de la commune. L'implantation de petits logements en location sociale ou privée au sein du tissu urbain pourrait constituer une offre nouvelle à destination de nouveaux ménages ou des personnes âgées ne pouvant rester au domicile familial. La rénovation et la réhabilitation du bâti en cours concourent à la création de cette offre nouvelle.

Les emplois sont essentiellement en dehors de la commune : Neufchelles ne dispose ni de commerces ni de zones d'activités mais uniquement quelques artisans. L'activité agricole qui par sa production alimente des activités para agricoles, ne propose cependant pas d'emploi local.

VI. EQUIPEMENTS

6.1. Equipements et superstructures

- Une mairie
- Une école primaire de 2 classes en face de la mairie (classe de CP et CE1). E le RPI ne soit pas encore officiel, neufchelles fonctionne en matière de scolarité avec les communes de Rouvres, Etavigny (CM2), Varinfroy (CE2) et Boullarre (CM1). Le collège est sur la commune de Betz et le lycée sur la commune de Crépy en Valois.
- Une école maternelle en structure démontable.
- Pas de cantine scolaire mais une association (Système D) qui assure la restauration des enfants dans la salle des fêtes de Neufchelles.
- Une salle des fêtes.
- Une aire de jeux pour enfants.
- Une église.
- Un atelier municipal.
- Un cimetière.
- Un château d'eau

6.2. Equipements d'infrastructure

Le réseau viaire

Dans l'analyse du réseau routier, la commune de Neufchelles est située dans l'aire du Schéma Directeur du Valois. Il est indispensable pour déterminer l'organisation de l'espace et imaginer les perspectives d'aménagement du territoire, de repérer les éléments structurants et en particulier les liaisons routières.

A cet effet, l'ensemble du réseau doit être hiérarchisé en fonction du rôle joué par chaque axe.

Trois niveaux peuvent être distingués, par ordre décroissant :

- * les voies de grand transit national ou régional,
- * les autres liaisons structurantes du Schéma Directeur,
- * les liaisons complémentaires supportant des relations intercommunales,

La commune de Neufchelles n'est pas directement concernée par des voies de grand transit. Toutefois, le territoire du Schéma Directeur du Valois en appui de la région Ile de France est facilement relié une grande infrastructure routière : l'autoroutes A4.

En ce qui concerne les liaisons structurantes du Schéma Directeur, la commune de Neufchelles est traversée par : la RD 936 (liaison Meaux Villers-Cotterets reliant la RN 3 à la RN2)

La commune de Neufchelles est donc moyennement desservie.

Enfin, il faut souligner la présence de nombreux chemins au travers de la zone agricole. Ces chemins sont souvent le moyen le plus court pour relier les villages alentours.

Il est important de conserver ces chemins car ils permettent des possibilités de liaisons différentes, ils sont une mémoire agricole, ils sont des lieux de promenade et de détente pour les habitants et ils peuvent être parcourus par d'autres utilisateur que ceux des routes (cheval, vélo ou randonneur). Ils servent également à une extension cohérente du milieu urbanisé.

Certains sont la liaison indispensable entre le village et le plateau, leurs tracés ou leurs traitements permettent un dégagement entre les habitations et les cultures. Il estompe la confrontation directe et brutale.

L'Eau potable

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction des eaux de Neufchelles-Varinfroy. La ressource provient d'un captage situé sur la commune de Neufchelles.

Le réseau de distribution actuel dessert la totalité de la commune, du hameau de Beauval et de la ferme de Chennevières. L'alimentation est de bonne qualité et est actuellement de capacité suffisante pour permettre une protection contre l'incendie conformes aux normes.

L'Assainissement

Eaux usées

La commune n'est actuellement pas desservie par un réseau public d'assainissement. La plupart des habitations sont équipées de systèmes d'assainissement non collectif. D'après le schéma directeur d'assainissement, on peut estimer que moins de 16 des logements de la commune sont conformes aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

La commune dispose d'un réseau pluvial buse d'environ 900 ml réparti en 2 tronçons :

- 700 ml débutant dans le lotissement, descend vers le RD 936, emprunte celle-ci, passe en domaine privé et se jette dans un fossé.
- 200 ml au hameau de Beauval collectent les eaux d'un bassin de retenue et aboutissent à un fossé.
- plusieurs traversées de chaussées.

Transports en commun

Les lignes régulières de cars permettent de rallier Meaux et la Ferté Milon : 9 aller/retour par jour en période scolaire.

Un transport scolaire pour les classes maternelles et primaires est organisé par le Conseil général de l'Oise.

La gare de Mareuil sur Ourcq, commune voisine permet des déplacements vers Meaux et Paris. La gare de la Ferté Milon offre une possibilité de déplacement vers Reims par autocar.

Ordures ménagères

Les déchets ménagers sont collectés 2 fois par semaine par un prestataire privé géré par la communauté de communes du Pays du Valois.

Les déchets verts sont collectés une fois par semaine de fin mars à fin novembre.

Les déchets du tri-sélectif (emballage et papier) sont collectés une fois tous les quinze jours.

Les encombrants sont ramassés sur rendez-vous avec la communauté de communes. Autrement, il y a la décharge gratuite de la commune de Betz

B- Justification des choix retenus dans le PADD et limitations administratives à l'occupation et l'utilisation des sols

I. Orientations supracommunales

*** Le Schéma Directeur du Pays du Valois**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) fixe les objectifs en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

La commune de NEUFCHELLES relève du Schéma directeur du Valois approuvé le 05 mai 1995. Il est soumis aujourd'hui au régime juridique des SCOT. La population maximale autorisée pour l'horizon 2015 est de 510 habitants.

*** Dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme**

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins des déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme. »

*** Loi relative à la lutte contre le bruit**

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

*** Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie**

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose dans son article 20, « à l'occasion des réalisations ou rénovations des voies urbaines », la mise au point de pistes cyclables.

*** Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée, et décret n°96-1008 du 18 novembre 1996 relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés**

En application de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995, les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 01 juillet 2002 ; au delà de cette date, ne pourront être autorisés que des centres de stockage pour déchets ultimes.

***Loi du Droit au Logement, loi d'Orientation pour la Ville, loi relative à la diversité de l'habitat et loi relative à la lutte contre les exclusions**

Dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du Droit au Logement et la loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991, la commune doit prendre en compte les mesures nécessaires :

- * au maintien et au développement de commerces et autres activités de proximité,
- * à la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif,
- * aux transports.

L'élaboration du PLU doit encourager la réhabilitation et la conservation du patrimoine bâti existant.

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a affirmé le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers, équilibre assuré par la diversité du logement et la mixité sociale.

La loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat met en place un dispositif d'incitation à la diversité en permettant la construction de logements locatifs sociaux en autorisant le dépassement de coefficient d'occupation des sols dans la limite de 20 % et en l'exonérant de toutes taxes (art. L.127.1 du code de l'urbanisme).

Il convient de noter par ailleurs, que l'article 46 de la loi d'orientation n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et le décret n°99-266 du 01 avril 1999 modifient les règles en vigueur jusqu'ici en matière de réalisation d'aires de stationnement (art. L.123-2-1 du code de l'urbanisme) et en matière de taxes d'urbanisme (modification des articles L.112-2 et L.332-1 du code de l'urbanisme) pour les logements sociaux.

*** Loi sur l'Eau**

Les eaux souterraines et de rivières sont sensibles à la pollution urbaine et industrielle. Afin d'éviter toute dégradation de la qualité existante, la loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 prévoit d'agir sur le rejet des eaux pluviales et des effluents (eaux usées et industrielles) ainsi que sur les servitudes (protection des nappes souterraines).

Les autorisations pour ces rejets sont instruites et délivrées par le Préfet et par le Service de la Navigation de la Seine au titre de la gestion du Domaine Public Fluvial confié aux Voies Navigables de France.

*** Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement**

La loi du 08 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages. Il s'agit de donner la possibilité de préserver les éléments marquant et structurant le paysage.

Les études sur le paysage doivent poursuivre les objectifs suivants :

- * décrire pour permettre une lecture du paysage,
- * analyser pour identifier les unités paysagères justifiant une protection, une mise en valeur ou une requalification.
- * mettre en évidence l'interaction existante entre ces différents éléments.

Toutefois, l'analyse du paysage dans la perspective d'un PLU doit intégrer la dimension supracommunale de la protection et de la mise en valeur des paysages. Enfin, l'analyse constitue le support nécessaire à la définition du parti d'aménagement à retenir dans le cadre d'élaboration du PLU.

Le rôle du PLU en matière de paysage a également été renforcé dans le cadre de la loi du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement qui organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. La commune n'est pas concernée par des axes à grandes circulations.

*** Loi d'orientation agricole**

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole stipule en son article 111 que tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Si une amputation des terres agricoles est envisagée, la commune saisira directement les organismes précités.

*** Loi pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage**

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit notamment l'élaboration d'un schéma départemental et la prise en compte dans les P.L.U. des aires d'accueil des gens du voyage pour la commune de plus de 5000 habitants.

II. Servitudes et contraintes

2.1. Servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits
- AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I7 Servitudes de protection relative au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles
- PT 3 Réseaux de télécommunications téléphoniques

2.2. Vestiges archéologiques

Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ; dans les communes n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté spécifique définissant des zones de saisine archéologique, toute demande de permis de construire, de permis de démolir ou d'autorisation d'installations et travaux divers, doit faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles - Cellule Urbanisme du service régional de l'archéologie - 5, rue Henry Daussy 80044 Amiens Cedex 1) si la surface d'impact du projet égale ou excède 5000m². Par surface d'impact on entend toute atteinte au sol, liée aux travaux d'aménagement, y compris voiries, réseaux, installations provisoires de chantier, aménagements paysagers et, d'une manière générale, tout terrassement ou zone de circulation d'engins.

III- Orientations communales

3.1. La protection des espaces naturels

La Basse vallée de la Grivette et la vallée de l'Ourcq ne doivent pas subir de mutation et doivent être abordées avec précaution dans le cadre de la mise en place du P.L.U. Ceci afin de ne pas rompre le fragile équilibre qui s'y trouve encore.

Ces vallées révèlent un intérêt écologique, et font l'objet d'une classification Z.N.I.E.F.F. (Zone d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique). Les milieux humides sont des endroits devenus rares et restent une grande valeur écologique.

Cependant ce type de secteur est difficile à protéger car il ne peut entrer dans le cadre de protection forte. C'est une politique globale et incitative qui peut être mis en place par le conseil général et la DIREN.

Les boisements à caractère naturel, très intéressants au niveau de la flore et de la faune, doivent être aussi au maximum préservés et leur morcellement doit être évité.

Les autres espaces boisés de la commune sont protégés au titre de l'article L.1301 du code de l'urbanisme (espace boisé classé).

3.2. Un développement modéré de la population

La dynamique économique locale sur le marché du travail, liée entre autre au développement de la plate forme aéroportuaire Paris Charles de Gaulle, favorise la pression foncière et la demande de création de logements.

Malgré les dispositions du Schéma Directeur, qui prévoit un développement modéré de la commune, le Conseil Municipal connaît et doit gérer une « pression » en création de logements.

Cette situation provoque de multitude projet de division de terrain, ce qui génère un apport de population et la commune doit faire face aux besoins en équipement.

La zone IIAU du centre bourg par un renvoi à une procédure de modification permet à la commune de gérer dans le temps l'augmentation de la population. Elle pourra répondre aux différents besoins, notamment en matière de mixité de logements. Le diagnostic démographie-logement démontre le manque de logements adaptés et nécessaires aux décohabitants et jeunes couples.

Le présent P.L.U. prévoit environ 2 ha de zone IIAU destinés à de l'habitat. La réceptivité potentielle est d'environ 30 logements soit une augmentation de population d'environ 90 à 105 personnes.

En ajoutant environ 10 logements supplémentaires sur le bourg et le hameau dans le tissu existant, la population actuelle de 367 habitants pourrait atteindre (horizon 2015) environ 500 habitants.

3.3. La gestion des risques de ruissellement

Une partie du territoire communal est concernée par des risques d'inondation dus non pas au débordement des rus mais issus des eaux de ruissellements des secteurs cultivés.

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit le 9 avril 2001.

Arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle concernant la commune de Neufchelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	J.O le
inondations et coulées de boue	08/05/1988	09/05/1988	24/08/1988	14/09/1988
inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
inondations et coulées de boue	07/05/2000	07/05/2000	21/07/2000	01/08/2000

Le présent PLU ne prévoit cependant pas **en totalité** (un seul sur le hameau de Beauval) les éventuels emplacements réservés qui permettront la réalisation d'ouvrages hydrauliques (fossés ou bassins de rétention) nécessaires.

En effet, l'ensemble des travaux hydrauliques ne pourra être prévu qu'après réalisation de l'étude qui est programmée sur les risques de ruissellement.

3.4. L'évolution des espaces bâtis existants

Il est important de prendre en considération les deux paysages qui composent le territoire et avec eux leur différente sensibilité aux activités humaines.

Les constructions neuves pourraient dans la mesure du possible:

- s'inspirer des matériaux régionaux, de leurs teintes, de leur utilisation et leurs variantes;
- s'implanter en alignement et le plus souvent possible de façon mitoyenne afin de garder le caractère régional. Par ailleurs, en évitant l'imperméabilisation du sol on se protège des risques de ruissellement et d'inondation.

Aucune extension périphérique du bourg n'est prévue en dehors de la zone IIAU ; celle-ci permettra de créer une centralité à la commune et un espace public.

Les clôtures peuvent s'inspirer des vieux murs et éviter d'employer des briques flammées et autres matériaux inconnus dans la région. De même elles doivent aussi éviter les piliers et autres éléments préfabriqués, et rester le plus sobre possible (ne pas multiplier les matériaux et teintes).

La qualité du village peut être préservée, voire renforcée, par une surveillance des restaurations des éléments bâtis remarquables du paysage.

Tout en favorisant la réhabilitation, la commune agit également en faveur et dans le respect du patrimoine bâti ancien. Elle a choisi d'appliquer l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Celui-ci expose en son 7° que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Des prescriptions réglementaires d'aspect extérieur et des interdictions de démolition permettent à la commune de s'inscrire avec le cadre de son PLU dans un processus de maintien et de valorisation du patrimoine architectural local.

3.5. L'accueil d'activités

La commune avec le PLU souhaite conforter l'activité économique située sur son territoire communal.

Ainsi, les activités artisanales, libérales et les quelques commerces sont insérés dans le tissu urbain et le règlement conforte cette possibilité.

IV- Zonage et règlement

Le PLU de la commune de Neufchelles est couvert par des zones urbaines (U), des zones à urbaniser AU, des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

4.1. Les zones urbaines (U)

LA ZONE UA

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg et du hameau de la commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions liées à l'activité d'élevage d'animaux sont interdites.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel le règlement ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols. La densité est contrôlée par l'emprise au sol et par la hauteur maximum au faîtage.

L'implantation des constructions est possible à l'alignement et sur les limites séparatives pour assurer la continuité du bâti ancien. Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres. Cette souplesse est de nature à répondre aux difficultés de stationnement que l'on rencontre dans le tissu ancien (assez dense) et notamment le cas des cours communes.

En raison de l'absence de réseau d'assainissement l'article UA.5 fixe une surface minimale de 750 m² afin de satisfaire aux exigences d'un traitement autonome des eaux usées par épandage

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnelle local : notamment des types de lucarne sont imposées, les matériaux de toiture et des types de clôture.

LA ZONE UB

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations sont interdites.

En raison de l'absence de réseau d'assainissement l'article UA.5 fixe une surface minimale de 750 m² afin de satisfaire aux exigences d'un traitement autonome des eaux usées par épandage

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et d'au moins d'une limite séparative latérale pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée ». Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération. Cette disposition ne doit pas rencontrer de difficulté particulière puisque le parcellaire est assez grand dans un tissu type maison individuelle.

Les diverses règles d'aspect extérieur sont moins contraignantes qu'en zone UA puisque les constructions sont d'avantages standardisées.

Enfin, afin de contrôler la densité un coefficient d'occupation des sols est fixé.

LA ZONE UC

Il s'agit d'habitat individuel sur de grandes parcelles.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations sont interdites.

Pour être constructible, l'article 5 de la zone UC fixe une surface minimale du foncier.

Il s'agit de préserver l'intérêt paysager des lieux que constitue l'implantation de maisons imposantes d'une génération plus ancienne que celles de la zone UB ; ces maisons peuvent être qualifiées de « maisons bourgeoises ». Toute division excessive du parcellaire existant serait de nature à compromettre l'image imposante et verte de ce « quartier ».

Ainsi, le règlement de la zone UC fixe une surface minimale de 2000 m² pour qu'un terrain soit constructible.

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et d'au moins d'une limite séparative

latérale pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée ». Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 11 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération. Cette disposition ne doit pas rencontrer de difficulté particulière puisque le parcellaire est assez grand dans un tissu type maison individuelle.

Les diverses règles d'aspect extérieur sont aussi contraignantes qu'en zone UA puisqu'il s'agit à l'origine plutôt de maisons anciennes.

Enfin, afin de contrôler la densité un coefficient d'occupation des sols est fixé.

4.2. Les zone naturelles d'urbanisation future (AU)

LA ZONE IIAU

Il s'agit d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour de l'habitat et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

4.3. Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) à protéger

LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que : les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Seule une annexe à une construction principale existante pourra être autorisée.

La zone est divisée en deux sous secteurs :

- Na ou tout est interdit en dehors des équipements collectifs d'intérêt général,
- Nb qui reconnaît des constructions existantes, avec entretien et extension possible mais qui interdit toute construction nouvelle.

V. Surfaces approximatives par zones

ZONE	P.L.U
	SURFACE APPROCHEES EN HA
UA	5.9
UB	9.8
UX	2.7
UZ	10.7
Sous total	29.1
IIAU	2.0
Sous total	2.0
A	155.3
N	459.6
Sous total	614.9
TOTAL	646
Espaces boisés classés	

C - Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

I. Les aménagements susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement

Le principal impact sur l'environnement sera l'accueil des nouvelles constructions en zones U et en zones AU.

Une étude sur la capacité des équipements d'assainissement (pluvial) est en cours et les extensions projetées d'opération d'ensemble (lotissements, permis groupés...) devront participer au renforcement des besoins. En ce qui concerne l'eau potable la capacité est suffisante pour faire face au développement projeté.

La zone d'extension pour de l'habitat (zone IIAU) nécessitera une modification ou une révision simplifiée du P.L.U.

II. Les impacts sur L'environnement

La commune de Neufchelles présente un caractère rural marqué.

L'urbanisation résiduelle, plutôt faible, dans le tissu urbain existant n'aura pas d'impact sur l'environnement. Malgré la réduction du nombre d'exploitations agricoles, le caractère agricole reste marqué, avec plus de 80% du territoire couvert par des cultures, prairies, jachères, friches ou bois. Le PLU de part l'ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme d'une zone destinée à de l'habitat peut éventuellement induire un impact sur le caractère rural et champêtre de la commune.

La commune de Neufchelles s'inscrit dans un secteur rural couvert essentiellement par des terres de cultures et des espaces naturels. Mais par sa localisation, elle reste placée à proximité de dynamiques fortes du développement de la région Ile de France :

- la poussée continue d'extension urbaine de Marne la Vallée,
- le renforcement du pôle économique de Roissy.

En fonction des objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement se dégagent de la création du PLU :

- L'extensions urbaine : zone IIAU

Impact sur le milieu physique

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM. Le site et les extensions envisagées sur les marges du bâti existant reposent sur des calcaires et sables.

La topographie des terrains concernés n'est pas non plus de nature à empêcher l'implantation des différents projets.

Impacts sur le paysage et sur le milieu naturel (faune, flore)

L'impact visuel de l'extension sera quasi nul. En effet, l'extension réservée à l'habitat (zones IIAU) se situent sur les marges du village et plutôt enclavées dans le tissu urbain existant. Leur urbanisation se fera sous forme de maisons de ville et de maisons individuelles et l'impact visuel à partir de la RD 936 sera inexistant.

L'impact sur la faune et la flore de ces secteurs sera minime ou nul puisque les lieux en question sont déjà largement « anthropisés ».

Aussi, on peut considérer qu'il n'y a pas d'enjeux écologiques portés sur le milieu naturel. La gestion de l'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Impacts sur le milieu agricole

L'impact résultant du changement de vocation sera quasi nul pour la zone IIAU, puisque le foncier n'est actuellement pas cultivé. Par ailleurs, le Présent PLU ne soustrait aucune terre agricole aux exploitants en dehors de quelques terrains classés en zone UB à la demande des propriétaires (hameau de Beauval).

Impacts sur l'habitat existant

Le village et les habitants ne devraient pas trop être perturbés par les changements d'affectation des sols envisagés.

L'extension envisagée à proximité de l'église reste très peu importantes.

- les déplacements : accès et dessertes

Le foncier sera desservi par la voirie communale et départementale. La réalisation du projet induira un faible accroissement du trafic automobile dans la commune. L'ampleur de cette augmentation dépendra du rythme d'aménagement de la zone et du rythme de construction des logements.

- Le stationnement

Le problème du stationnement et de son impact concerne tous les habitants de Neufchelles. Il peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées. Aucun stationnement ne pourra se faire en dehors des espaces prévus à cet effet.

- L'assainissement et les réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones urbanisées (eau potable, EDF, PTT, éclairage public), ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées.

- Les nuisances (bruits et traitement des ordures ménagères)

Bruit :

Aucune activité de production industrielle ou pouvant provoquer de nuisances n'est prévue à proximité du bourg.

Les déchets :

L'enlèvement des ordures ménagères est assuré par une société privée, qui procède à deux ramassages par semaine

III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

Les mesures envisagées pour limiter ces impacts sont de plusieurs sortes.

Mesures pour compenser les impacts négatifs sur le paysage

Les mesures envisagées présentées ci-avant permettent de compenser l'extension prévue sur les marges du village. De plus, les articles du règlement imposent des prescriptions architecturales et paysagères particulières.

L'organisation de la desserte, l'aspect architectural des constructions, les équipements nécessaires, les espaces collectifs et le traitement paysager

devront être étudiés afin de favoriser l'émergence d'une image de qualité et pour permettre une bonne intégration au site et à l'environnement.

Mesures pour compenser les impacts de la période des travaux

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables.

Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, en respectant la réglementation de l'Inspection du Travail et de l'Hygiène ;
- assurer une surveillance permanente des travaux ;
- mettre en place des itinéraires de circulation des véhicules desservant le chantier, et imposer des dispositions particulières de sécurité concernant l'entrée et la sortie des camions.

Conclusions

Le respect des grands équilibres communaux restera assuré par les dispositions suivantes :

- Le maintien groupé de l'urbanisation ; toutes formes de mitage par des constructions en dehors des périmètres agglomérés sont interdites.

- La protection du reste du territoire communal en espace naturel ou rural, inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles lorsqu'ils sont de nature à compromettre la mise en valeur d'un site remarquable bâti ou naturel.
- La protection des éléments remarquables bâtis et de certaines prairies au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- Le classement des bois ; les boisements de qualité ne pourront connaître en conséquence aucun changement d'affectation ; la zone Na associée aux espaces boisés classés permet d'assurer une bonne protection des massifs boisés.
- Le contrôle très strict du rejet des eaux usées des constructions de toute nature, et les aménagements indispensables pour réguler de façon satisfaisante les évacuations des eaux pluviales.

D – ANNEXES (Fiches ZNIEFF)

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE PICARDIE

O I S E

Vallée de l'Ourcq de Mareuil-sur-Ourcq à Varinfroy



ZNIEFF n° 0336.0000

Type : I-II

Communes : Mareuil-sur-Ourcq, Neufchelles, Varinfroy.

Région naturelle : Multien.

Superficie : 300 ha

Nature du site : Vaste espace marécageux et tourbeux très boisé, en rive droite de l'Ourcq.

DESCRIPTION DU SITE

Traversant la pointe Sud-Est de l'Oise, la vallée de l'Ourcq fait partie des rares vallées tourbeuses du département.

Anciennement, les marais étaient ici dévolus à l'élevage et au tourbage (extraction de la tourbe). Aujourd'hui, le paysage est dominé par les plantations de peupliers laissant place localement aux fosses de tourbage et aux derniers espaces marécageux ou prairiaux non boisés.

Cependant, en limite Est de la zone, des petites lisières herbacées bordent la rivière et des mares subsistent encore. Il s'y développe une végétation aquatique et marécageuse ponctuée de fourrés de saules.

Cet ensemble marécageux est traversé par une ligne de chemin de fer établie sur un remblai.

INTERET ÉCOLOGIQUE

Territoire marécageux de grande superficie et encore diversifié malgré l'omniprésence des peupleraies, ce fond de vallée tourbeux conserve des milieux naturels remarquables, bien qu'à l'état de reliques. Des bas-marais et des roselières subsistent localement, abritant une flore et une faune caractéristiques.

Flore :

Les bords des eaux et les zones peu ou pas ombragées par les peupleraies constituent le lieu de vie de plantes héliophiles (qui recherchent le soleil) rares et menacées comme le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*), le Jonc à tépales obtus (*Juncus subnodulosus*) ou la Laïche faux-souchet (*Carex pseudocyperus*). Dans les eaux se trouvent également plusieurs espèces de lentilles d'eau, dont la Lentille d'eau à trois lobes (*Lemna trisulca*), espèce peu commune aux formes géométriques caractéristiques.

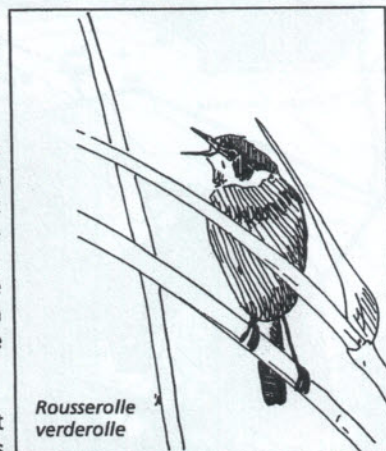


Lentille d'eau à trois lobes

Faune :

L'intérêt faunistique de cette zone est avant tout lié à la présence d'oiseaux inféodés aux friches humides, aux roselières et aux cours d'eau. On note ainsi quelques passereaux des marais comme la Rousserolle verderolle, au chant composé d'imitations d'autres oiseaux, et la Locustelle tachetée, toutes deux assez rares en Picardie.

Les bois abritent les nids du Pic épeichette, le plus petit des pics, et du Lorient jaune, espèces peu communes. La Buse variable, grande consommatrice de mulots et campagnols, a également été notée sur le site.



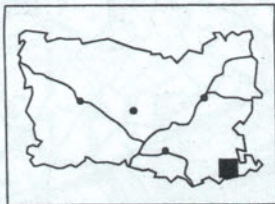
Rousserolle verderolle

Le Martin-pêcheur, quant à lui, fréquente les étangs et niche probablement sur les rives de l'Ourcq, dans lesquelles il peut creuser son nid en forme de terrier. Il est menacé en Europe par la destruction des rives (enrochements) et la pollution des eaux, et est inscrit à la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne.

OBSERVATIONS

Les plantations de peupliers et le drainage ont conduit à la banalisation du fond de vallée. La flore typique des prairies humides et des mares a ainsi fortement régressé au profit d'espèces nettement moins originales. La diversité et la richesse de la faune s'en sont aussi trouvées réduites.

Afin de garantir le maintien de l'intérêt écologique de la zone, il conviendrait de préserver les derniers espaces marécageux non plantés et d'y assurer un entretien adapté.



INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE PICARDIE

O I S E

Basse vallée de la Grivette



ZNIEFF n° 0337.0000

Type : I-II

Communes : Antilly, Betz, Boullarre, Etavigny, Mareuil-sur-Ourcq, Neufchelles, Rouvres, Thury-en-Valois.

Région naturelle : Multien.

Superficie : 1 400 ha **Nature du site :** Tronçon de vallée humide et vallons secs attenants comportant un ensemble de milieux naturels très diversifiés.

DESCRIPTION

La basse vallée de la Grivette est une des vallées les plus intéressantes de la petite région du Multien. L'alternance de milieux boisés, de cultures, de prairies et de zones humides en bordure de la Grivette lui confère en effet une diversité et une richesse écologique remarquables.

Sur les pentes s'étendent des bois sur sols sableux et sur sols calcaires, en bordure desquels persistent des lisières et quelques fragments de pelouses (végétation rase) sèches. Sur les affleurements de sables et de grès croissent des chênaies acidophiles (qui se développent sur des sols acides) mêlées de charmes, érables, frênes et hêtres.

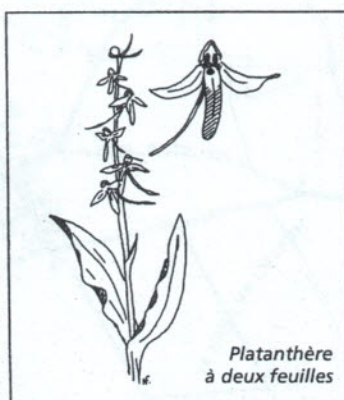
En fond de vallée dominant les peupleraies. Celles-ci ont largement remplacé les espaces prairiaux d'autrefois, qui demeurent actuellement dans la vallée à l'état de reliques. Quelques cressonnières captent des résurgences. Quant aux rives de la Grivette, elles sont parsemées de petites aulnaies.

INTERET ÉCOLOGIQUE

Flore :

Au sein des dernières pelouses sur sols calcaires et des lisières ensoleillées, des espèces peu communes à rares en Picardie se développent, comme le Thésion couché (*Thesium humifusum*), petite plante des végétations rases et sèches, et le délicat Lin cathartique (*Linum catharticum*). On note la présence de nombreuses orchidées comme la très rare Platanthère à deux feuilles (*Platanthera bifolia*) et l'Ophrys mouche (*Ophrys insectifera*). Cette dernière est ainsi dénommée du fait de la ressemblance de ses fleurs avec les insectes qui la pollinisent.

La végétation des fonds humides est également remarquable, de par la présence du Laiteron des marais (*Sonchus palustris*) dans les friches humides à grandes herbes, espèce qui peut atteindre deux mètres de haut. La rare Vesce jaune (*Vicia lutea*) est présente dans les prairies, ainsi que les trois sous-espèces de Salsifis des prés (*Tragopogon pratensis*), dont les racines sont consommables en salade.



Platanthère
à deux feuilles

Les forêts des vallons frais abritent plusieurs fougères assez rares en Picardie, notamment le Polystic à aiguillon (*Polystichum aculeatum*) et le Polystic à soies (*Polystichum setiferum*).

Faune :

La mosaïque de milieux permet la présence d'une faune riche et diversifiée.

L'avifaune est ainsi particulièrement remarquable, avec la présence de nombreuses espèces de rapaces rares et menacées. Citons le Faucon hobereau, facile à observer lorsqu'il chasse les libellules au-dessus des marais, et la Bondrée apivore. Cette dernière ressemble à la Buse variable mais est spécialisée dans la capture de guêpes et bourdons.

Le Martin-pêcheur, oiseau menacé en Europe par les destructions des cours d'eau naturels et la pollution des eaux, pêche des menus poissons dans les mares et dans la Grivette. Plusieurs passereaux des marais, dont la discrète Locustelle tachetée, espèce assez rare, nichent dans les hautes herbes des rives et roselières.

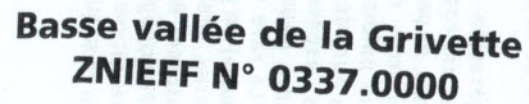
Les espaces ouverts et buissonnants des coteaux accueillent la Fauvette babillarde, petit oiseau au chant retentissant, et le Faucon crécerelle qui y chasse les petits rongeurs et les insectes.

OBSERVATIONS

Les plantations de peupliers, consécutives pour la plupart à l'abandon du pâturage, ont conduit à la régression de l'intérêt écologique du fond de vallée. Leur extension concourrait à la banalisation de ce territoire.

La préservation des derniers milieux humides ouverts et des aulnaies tourbeuses est ainsi recommandée.

En l'absence d'entretien, les pelouses des coteaux secs s'embroussaillent et se boisent spontanément, au détriment des espèces les plus caractéristiques, inféodées aux milieux ensoleillés. Des opérations de débroussaillage et de fauche, suivies de l'exportation des produits de coupe afin que ceux-ci ne se dégradent pas sur place, sont souhaitables. Le reprise du pâturage ovin, si elle s'avérait possible, assurerait un entretien régulier.



1/31200

~~Cote~~ aux Chats

**Vallée de l'Ourcq de Mareuil-
sur-Ourcq à Varinfroy
ZNIEFF N° 0336.0000**

